

REGLAMENTO
FONDO DE INVERSION COLECTIVO INMOBILIARIO
“INMOVAL DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN VIVIENDA”

“Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO.”

“Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.”

TABLA DE CONTENIDO

1. DEFINICIONES	4
2. ASPECTOS GENERALES	5
2.1. DENOMINACIÓN Y NATURALEZA DE EL FONDO	5
2.2. SOCIEDAD ADMINISTRADORA	5
2.3. SEDE	5
2.4. DURACIÓN	5
2.5. CARÁCTER DE LAS OBLIGACIONES	6
2.6. SEGREGACIÓN PATRIMONIAL	6
2.7. REVISOR FISCAL	6
2.8. FORMA Y EXTENSIÓN DE LAS GARANTÍAS	6
2.9. MONTO MÍNIMO DE EL FONDO	6
2.10. MONTO MAXIMO DE EL FONDO	7
3. POLITICA DE INVERSIÓN	7
3.1. OBJETIVO DE INVERSIÓN	7
3.2. ACTIVOS ACEPTABLES DENTRO DEL PLAN DE INVERSION	7
3.3. DIVERSIFICACIÓN Y LÍMITES EN LAS INVERSIONES DE EL FONDO	8
3.4. CO-INVERSIONES CON TERCEROS	9
3.5. OPERACIONES DEL MERCADO MONETARIO	10
3.6. ENDEUDAMIENTO DE EL FONDO	10
3.7. PERÍODO DE INVERSIÓN Y DESINVERSIÓN	10
3.8. POLÍTICA GENERAL DE RIESGO DE EL FONDO	11
3.8.1. Factores de riesgo del FONDO	11
3.9. PERFIL DE RIESGO DEL INVERSIONISTA	16
4. MECANISMOS DE SEGUIMIENTO Y CONTROL	16
4.1. ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS	16
4.1.1. Convocatoria	16
4.1.2. Funciones	17
4.1.3. Consulta Universal	17
4.2. COMITÉ DE INVERSIONES	17
4.2.1. Reuniones del Comité de Inversiones	18
4.2.2. Funciones del Comité de Inversiones	18
5. APORTES, DISTRIBUCIONES Y REDENCIONES	19
5.1. VINCULACIÓN AL FONDO	19
5.2. PERÍODO DE VINCULACIÓN DE INVERSIONISTAS	19
5.3. MONTO MÍNIMO DE COMPROMISOS DE INVERSIÓN POR INVERSIONISTA	19
5.4. CONCENTRACIÓN POR INVERSIONISTA	19
5.4.1. Número Mínimo de Inversionistas del FONDO	19
5.5. CONSTITUCIÓN DE PARTICIPACIONES	20
5.5.1. Constancia documental de entrega de los recursos	21
5.6. SOLICITUD O LLAMADO DE CAPITAL	21
5.6.1. Procedimiento para las Solicitudes de Capital	21
5.6.2. Solicitudes de Capital incumplidas	22
5.6.3. Sanciones	22
5.7. DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS DEL FONDO	23
5.8. REDENCIÓN DE PARTICIPACIONES	23
5.8.1. Redenciones Parciales y Anticipadas	23
6. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS DE LOS DERECHOS	24

“Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO.”

“Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.”

6.1. REPRESENTACIÓN DE LOS APORTES DEL FONDO	24
6.1.1. Comprobante de Inversión.....	25
6.2. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES Y EMISORES.....	25
7. VALORACIÓN	25
7.1. VALOR INICIAL DE LA UNIDAD.....	25
7.2. VALOR DE LA UNIDAD DE EL FONDO.....	25
7.3. PERIODICIDAD DEL CÁLCULO	26
7.4. VALORACION DEL PORTAFOLIO DE INVERSIONES	26
8. REMUNERACIÓN Y GASTOS	26
8.1. REMUNERACIÓN DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA.....	26
8.1.1. Comisión Fija	26
8.1.2. Comisión Variable	27
8.1.4. Comisión Estructuración	30
8.2. GASTOS A CARGO DE EL FONDO.....	30
9. FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y EL GERENTE.....	31
9.1. FACULTADES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA	31
9.2. OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA.....	31
9.3. PARTICIPACIÓN DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA.....	32
9.4. OBLIGACIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA	33
9.5. GERENTE DE EL FONDO	33
9.5.1. Funciones del Gerente del FONDO.....	33
9.6. PROHIBICIONES Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CONFLICTOS DE INTERÉS	34
9.6.1. Alineación de Intereses.....	35
10. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS INVERSIONISTAS.....	35
10.1. DERECHOS DE LOS INVERSIONISTAS.....	35
10.2. OBLIGACIONES DE LOS INVERSIONISTAS.....	36
11. INFORMACION	36
11.1. REVELACION DE INFORMACION	36
11.2. INFORME DE GESTION Y RENDICION.....	37
12. CUSTODIO DE VALORES	37
12.1 FUNCIONES Y OBLIGACIONES.....	37
12.2. FACULTADES Y DERECHOS.....	38
12.3. METODOLOGÍA DE CÁLCULO DE LA REMUNERACIÓN Y FORMA DE PAGO.....	38
13. LIQUIDACIÓN DEL FONDO.....	39
13.1. CAUSALES.....	39
13.2. PROCEDIMIENTO.....	39
14. FUSIÓN Y CESIÓN DEL FIC.....	41
14.1. FUSIÓN.....	41
14.2. CESIÓN.....	41
15. MODIFICACIONES AL REGLAMENTO	42
15.1. DERECHO DE RETIRO	42
16. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS	42
ANEXO I: ADHESIÓN AL FONDO.....	43
ANEXO II: COMPROMISO DE INVERSIÓN	45
ANEXO III: SOLICITUD DE CAPITAL	47
ANEXO IV: CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ DE INVERSIONES.....	49

“Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO.”

“Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.”

El Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN VIVIENDA pertenece a la Familia de Fondos Inmoval Inmobiliarios, se regirá por lo establecido en el presente Reglamento y, en lo no previsto expresamente en el mismo, por lo dispuesto en el Decreto 2555 de 2010 y las demás normas que lo modifiquen, complementen o adicionen.

1. DEFINICIONES

Las palabras, términos o expresiones citadas a continuación con letra mayúscula inicial tendrán el significado que se les asigna en la presente sección. Las palabras, términos o expresiones que denoten singular también incluyen el plural y viceversa, siempre y cuando el contexto así lo requiera. Las palabras, términos o expresiones que no estén definidos expresamente en esta sección deberán entenderse en su significado usual y corriente que tengan en el lenguaje técnico correspondiente, o en el sentido natural y obvio según su uso general en lengua castellana.

Adhesión al FONDO: Es el documento en el formato del Anexo I, mediante el cual un Inversionista declara que (i) ha recibido de la Sociedad Administradora una copia del Reglamento y el Prospecto del FONDO, (ii) los ha leído y ha recibido una explicación clara y concreta sobre el plan de inversión del FONDO y de los riesgos inherentes al mismo; (iii) ha analizado con cuidado, detenimiento y diligencia el Reglamento del FONDO, habiendo entendido la información y características del FONDO, reconociendo y aceptando que la inversión en el FONDO implica la asunción de un riesgo alto; y (iv) ha suscrito el Compromiso de Inversión.

Aportes: Son las sumas de dinero que los Inversionistas entregan a título de inversión en el FONDO como producto de una Solicitud o Llamado de Capital.

Bienes Inmuebles en Desarrollo: Proyectos inmobiliarios en construcción que no se han culminado y se encuentren en cualquier etapa de desarrollo.

Cierre o Fecha de Cierre: Es la fecha en que (i) los Compromisos de Inversión del FONDO alcancen el Monto Máximo, o (ii) la fecha que corresponda a aquella en que se dé la Fecha de Inicio de Operaciones del FONDO vinculado a una familia, lo que ocurra primero.

Comité de Inversiones: Es el órgano responsable del análisis de las inversiones proyectadas por el FONDO, así como de fijar las políticas dentro de las cuales se ejecutarán las transacciones de enajenación de los bienes del mismo. Su composición y funciones son las definidas en el presente Reglamento, el Decreto 2555 de 2010, y cualquier norma que lo modifique, sustituya o derogue.

Compromiso de Inversión: Es el documento en el formato del Anexo II, mediante el cual cada Inversionista se obliga en forma clara, expresa, incondicional e irrevocable a desembolsar una suma determinada de dinero, en los términos y condiciones establecidos en el presente Reglamento. Los Compromisos de Inversión solo se podrán recibir hasta la Fecha de Cierre del FONDO y estos mismos Compromisos de Inversión podrán ser convertidos en Aportes al FONDO durante su vigencia.

Fecha de Inicio de Operaciones: Es la fecha en la que la sociedad administradora haya radicado la comunicación dirigida a la Superintendencia informando que ha iniciado operaciones. Esta fecha será fijada dentro de los términos y en las condiciones establecidas por el Decreto 2555 de 2010. La Sociedad Administradora comunicará a través de su página web el inicio de operaciones del FONDO, una vez se haya informado de ello a la Superintendencia Financiera.

Solicitudes y/o Llamados de Capital: Es la notificación que hace el Gerente a los Inversionistas para que en una fecha cierta y en unos montos determinados hagan entrega de los recursos de capital comprometidos de acuerdo con el respectivo Compromiso de Inversión.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO."

"Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades."

Tasas Preferenciales (Hurdle Rate): Son las tasas efectivas anuales con base en las cuales se calcula la Comisión Variable y Distribución de Ingresos.

Índice de Precios del Consumidor (IPC): El índice de precios al consumidor (IPC) es el índice con base en la cual se calcula la Primera Tasa Preferencial para el cálculo de la Comisión Variable y la Distribución de Ingresos. El cálculo del IPC para Colombia se hace mensualmente en el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).

2. ASPECTOS GENERALES

2.1. DENOMINACIÓN Y NATURALEZA DE EL FONDO

El FONDO Inmobiliario de que trata este Reglamento se denominará “INMOVAL DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN VIVIENDA” (el “FONDO”), y será un FONDO cerrado, de largo plazo y de riesgo alto. Para todos los efectos a que haya lugar, participará y actuará utilizando la denominación FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIA - INMOVAL DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN VIVIENDA.

El Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN VIVIENDA pertenece a la Familia de Fondos Inmoval Inmobiliarios.

2.2. SOCIEDAD ADMINISTRADORA

La Sociedad Administradora del FONDO es Credicorp Capital Colombia S.A. Sociedad Comisionista de Bolsa, con NIT número 860.068.182-5, entidad legalmente constituida mediante escritura pública número 7316 del 20 de noviembre de 1.978, otorgada en la notaría 4ª del círculo de Bogotá y con matrícula de registro mercantil número 111636 de la Cámara de Comercio de la misma ciudad, y en la cual tiene asiento su domicilio principal.

Parágrafo Primero: Para los efectos de este Reglamento, podrá usarse indistintamente la expresión “Sociedad Administradora” o “Credicorp” para indicar o referirse a la persona jurídica que administra el FONDO

2.3. SEDE

El FONDO tendrá como sede la ciudad de Bogotá D.C., en las oficinas de Credicorp Capital Colombia S.A. ubicadas en la calle 34 No 6-65 piso 1. No obstante lo anterior, la Sociedad Administradora podrá recibir y entregar recursos en cualquier ciudad del país en donde tenga sucursales, o en las oficinas de los establecimientos de crédito o las sociedades comisionistas de bolsa con las cuales Credicorp Capital Colombia S.A., llegue a suscribir contratos de uso de red o corresponsalía local, según se informe a través de la Página Web de la sociedad administradora. Sin perjuicio de que se puedan recibir y entregar recursos en establecimientos de crédito con quienes se tenga convenio para ello, la responsabilidad derivada por el manejo de dichos recursos de acuerdo con lo previsto en el Reglamento es exclusiva de Credicorp Capital Colombia S.A.

2.4. DURACIÓN

El FONDO tendrá una duración de seis (6) años contados a partir de su Fecha de Inicio de Operaciones. Este plazo podrá ser prorrogado por dos (2) años más si dicha modificación es aprobada por la Asamblea Inversionistas con una mayoría absoluta en la decisión, la cual deberá ser tomada con una antelación no menor a seis (6) meses del vencimiento del plazo inicialmente establecido para la duración del FONDO.

“Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO.”

“Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.”

Los derechos de los Inversionistas únicamente podrán ser redimidos hasta el cumplimiento de la duración del FONDO al que pertenece, sin perjuicio del cumplimiento del procedimiento de liquidación del FONDO. En esa fecha se liquidarán las unidades en que se divide el FONDO, al valor de la unidad vigente el día de la fecha de pago.

2.5. CARÁCTER DE LAS OBLIGACIONES

Las obligaciones de la Sociedad Administradora relacionadas con la administración y gestión del FONDO y los activos del portafolio, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del FONDO de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión derivados de la evolución de los activos que componen el portafolio del FONDO.

2.6. SEGREGACIÓN PATRIMONIAL

Los activos que formen parte del FONDO constituyen un patrimonio independiente y separado de los activos propios de la sociedad administradora de fondos de inversión colectiva y de aquellos que ésta administre en virtud de otros negocios.

Por consiguiente, los activos del fondo no hacen parte de los de la sociedad administradora de fondos de inversión colectiva y no constituirán prenda general de los acreedores de esta y estarán excluidos de la masa de bienes que pueda conformarse para efectos de cualquier procedimiento de insolvencia o de cualquier otra acción contra la sociedad administradora.

En todo caso, cuando la sociedad administradora de fondos de inversión colectiva, actúe por cuenta de un fondo, se considerará que compromete únicamente los recursos del respectivo fondo.

2.7. REVISOR FISCAL

El Revisor Fiscal de la respectiva Sociedad Administradora ejercerá las funciones propias de su cargo respecto del FONDO. Los reportes o informes relativos al FONDO se deberán presentar de forma independiente a los referidos a la Sociedad Administradora y de los demás FICs que ésta administre.

Parágrafo Primero: La existencia de la Revisoría Fiscal no impide que el FONDO contrate un auditor externo, con cargo a sus recursos, según las reglas que se establezcan en este Reglamento en cuanto hace a sus funciones y designación.

Parágrafo Segundo: La existencia de la Revisoría Fiscal no impide que el FONDO contrate un auditor externo, con cargo a sus recursos, según las reglas que se establezcan en este Reglamento en cuanto hace a sus funciones y designación.

2.8. FORMA Y EXTENSIÓN DE LAS GARANTÍAS

La Sociedad Administradora ha contratado una póliza de seguro, que estará vigente durante toda la existencia de este Fondo, que cubrirá adecuadamente los riesgos contemplados en el artículo 3.1.3.1.3 del decreto 2555 de 2010. La información relativa a la entidad aseguradora, coberturas y vigencia de la garantía se mantendrá a disposición de los clientes en las oficinas de la Sociedad Administradora, y se publicará en la página de Internet de la sociedad comisionista (www.credicorpcapital.com/Colombia).

2.9. MONTO MÍNIMO DE EL FONDO

"Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO."

"Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades."

El monto mínimo de operación del FONDO será el equivalente a dos mil seiscientos Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (2.600 SMMLV). La Sociedad Administradora tendrá un plazo de seis (6) meses, contado a partir de la entrada en operación del FONDO, para reunir el monto mínimo para operar.

2.10. MONTO MAXIMO DE EL FONDO

El monto hasta el cual se recibirán Compromisos de Inversión en el FONDO, será de QUINIENTOS MIL MILLONES DE PESOS (\$500.000.000.000). Una vez se complete dicho monto máximo del FONDO, no podrán recibirse ni aceptarse nuevos compromisos de Inversión.

Parágrafo Primero. No obstante lo anterior, la Sociedad Administradora podrá aumentar el monto máximo del FONDO acudiendo a los mecanismos de reforma contemplados en este Reglamento.

3. POLITICA DE INVERSIÓN

3.1. OBJETIVO DE INVERSIÓN

INMOVAL – DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN VIVIENDA busca la valorización del capital a mediano plazo (durante la duración del Fondo) a través de la coinversión con desarrolladores de gran experiencia en el desarrollo y venta de vivienda en Colombia, específicamente en ciudades principales y sus áreas metropolitanas.

Este FONDO invertirá en proyectos inmobiliarios de vivienda en sus diferentes etapas, con el objeto de vender dichas viviendas, generando una utilidad para repartirla entre los adherentes del FONDO. La inversión del Fondo se hará a través de la conformación de alianzas estratégicas con desarrolladores de reconocida experiencia para coinvertir en desarrollos de vivienda. Para esto el Fondo participará en riesgo de desarrollo y comercialización de los inmuebles.

Parágrafo Primero: El desarrollador inmobiliario deberá acreditar la experiencia en desarrollos similares al desarrollo en cuestión, idoneidad y solvencia moral, gran solidez patrimonial y contratación que permita alinear los intereses del Fondo. Para efectos de lo dispuesto en el presente reglamento, se entenderá como desarrollador inmobiliario la persona que tiene como función, bajo su responsabilidad técnica y administrativa, construir proyectos inmobiliarios, que serán desarrollados de acuerdo con especificaciones, planos, y diseños estructurales y arquitectónicos.

Parágrafo Segundo: Para todos los tipos de Inversiones que conforman el portafolio del FONDO deberá existir una metodología de valoración de conformidad con lo establecido en el Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera, Circular Externa 100 de 1995 y el Capítulo XVI del Título I de la Circular Básica Jurídica. En el caso de las inversiones en proyectos o desarrollos inmobiliarios la valoración deberá realizarse con la metodología que determine el Proveedor de Precios para valoración designado como oficial por la entidad. No obstante, el uso o aplicación de las metodologías de valoración suministradas por los Proveedores de Precios, está supeditada a que estas hayan sido presentadas por el respectivo proveedor a la Superintendencia Financiera de Colombia y hayan obtenido el pronunciamiento de no objeción.

3.2. ACTIVOS ACEPTABLES DENTRO DEL PLAN DE INVERSION

Los activos no expresamente incluidos en este Reglamento, se entienden como no aceptables y por lo tanto el FONDO no podrá invertir en ellos.

El FONDO podrá realizar inversiones en los siguientes activos:

"Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO."

"Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades."

- a) Bienes inmuebles, ubicados en Colombia, que conduzcan al cumplimiento del objetivo de inversión del FONDO expuesto en numeral 3.1 del presente reglamento y específicamente del objetivo de inversión del Plan Estratégico de la familia;
- b) Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria;
- c) Los derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles;
- d) Derechos fiduciarios en patrimonios autónomos y/o fideicomisos, a través de los cuales se invierta en desarrollos inmobiliarios.

Parágrafo Primero: En relación con las inversiones en derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles, cuando dichas inversiones se efectúen dentro del FONDO: i) se pondrá a disposición de los inversionistas que lo soliciten aquellos aspectos relevantes de la inversión tales como, tipo de inmueble subyacente, fiduciaria, participación en el fideicomiso, gravámenes, mecanismos de toma de decisiones y cualquier otra información que se considere relevante sobre la negociación en cuestión; ii) Para efectos de la valoración de los subyacentes de estas inversiones, la Sociedad Administradora se asegurará que la valoración de las inversiones tenga la misma periodicidad de la valoración del FONDO y que corresponda a un precio de mercado de conformidad con lo establecido en el Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera y al Capítulo XVI del Título I de la Circular Básica Jurídica, y en lo relativo a Proveedores de Precios, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo IV, Título VI, Parte III de la Circular Básica Jurídica.

Parágrafo Segundo: el FONDO podrá invertir en fondos de inversión colectiva abiertos (del mercado monetario) y títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores - RNVE, con el propósito de atender sus requerimientos de liquidez, en tanto que el valor total de dichos valores e instrumentos no exceda el veinte (20%) del valor total de los Aportes de los Inversionistas al FONDO, en la fecha de adquisición de los mismos.

Parágrafo Tercero: Sin perjuicio de lo anterior, el FONDO actuará conforme a los lineamientos establecidos en el numeral 2 del artículo 3.1.2.1.6 del Decreto 2555 de 2010 numeral 9.5 del Capítulo I de la Circular Básica, Contable y Financiera y todas las normas que los modifiquen o sustituyan.

Metodología de Valoración de los Activos Aceptables para Invertir

Entendiendo la naturaleza y tipo de inversiones que se realizan en el FONDO, los activos aceptables para invertir cuentan con un mecanismo de valoración que corresponde a un precio de mercado de conformidad con lo establecido en el Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera y al Capítulo XVI del Título I de la Circular Básica Jurídica, y en lo relativo a Proveedores de Precios, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo IV, Título VI, Parte III de la Circular Básica Jurídica.

- Bienes Inmuebles: La metodología de valoración se realizará según lo establecido en el Numeral 6.3 del Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera o las demás normas que lo modifiquen o lo sustituyan;
- Títulos emitidos en procesos de titularización: La metodología de valoración se realizará según lo establecido en el Numeral 6.2.2 del Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera o las demás normas que lo modifiquen o lo sustituyan;
- Los derechos fiduciarios de patrimonios autónomos: La metodología de valoración se realizará según lo establecido en el Numeral 6.2 del Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera o las demás normas que lo modifiquen o lo sustituyan;
- Desarrollos Inmobiliarios: La valoración de estas inversiones deberá realizarse con la metodología que determine el Proveedor de Precios para valoración designado como oficial por la entidad.

3.3. DIVERSIFICACIÓN Y LÍMITES EN LAS INVERSIONES DE EL FONDO

A continuación, se especifica para las inversiones admisibles descritas en el numeral 3.2 del presente Reglamento, los límites por clase de activo del FONDO:

“Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO.”

“Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.”

Activos Aceptables descritos en el numeral 3.2		Límite de inversión mínimo	Límite de inversión frente al total de activos	Límite de inversión máximo por emisor
a	Bienes Inmuebles...	75%	Máximo 100%	NA
b	... titularización...		Máximo 100%	30%
c y d	Derechos Fiduciarios...		Máximo 100%	NA

Adicionalmente, se estipula que:

1. El FONDO tendrá una concentración mínima en los activos mencionados en los literales a), b), c) y d) del numeral 3.2 del presente Reglamento equivalente al setenta y cinco por ciento (75%) de los activos del FONDO.
2. El FONDO podrá invertir hasta un 20% de sus recursos en inversiones para el manejo de la liquidez. Esta inversión no podrá durar más de seis (6) meses con un monto superior al 15% de los recursos del FONDO.

EL FONDO podrá mantener hasta el veinticinco por ciento (25%) del valor de sus activos en depósitos en cuentas bancarias corrientes o de ahorro de entidades financieras de Colombia o del Exterior, calificadas como grado de inversión por una sociedad calificadora de riesgo y en operaciones de contracción ante el Banco de la República cuando se trate de recursos remunerados. Salvo en las inversiones transitorias, el límite del veinticinco por ciento (25%), podrá extenderse mientras se realizan las inversiones, posterior a los 3 meses siguientes a cada llamado de capital.

3.4. CO-INVERSIONES CON TERCEROS

El FONDO podrá efectuar inversiones en común con uno o más inversionistas. En ese contexto, el Gerente podrá adelantar con terceros, en nombre del FONDO, negociaciones encaminadas a realizar inversiones en común, pero individualmente consideradas, sin perjuicio de los acuerdos privados que deban suscribirse para asegurar el trato equitativo y defensa de los intereses del FONDO, según el monto de las inversiones del FONDO y los otros potenciales inversionistas.

Lo dispuesto en esta Cláusula en ningún caso podrá ser interpretado para admitir que se ejecuten inversiones conforme a las cuales el FONDO resulte o pueda resultar en un vínculo de comunidad o indivisión en las inversiones realizadas en común con otros potenciales inversionistas. Lo anterior sin perjuicio de la posibilidad de la forma particular de propiedad derivada de la Ley 675 de 2001.

En la ejecución de estas inversiones, el FONDO podrá celebrar acuerdos con cualquier tercero, persona natural o jurídica, o patrimonio organizado sin importar cuál sea su naturaleza, respetando siempre la política de inversión del presente reglamento, así como los límites y procedimientos establecidos en el presente reglamento. También podrá celebrar estos convenios para la coinversión con Inversionistas del FONDO, situación que será informada con anterioridad a la totalidad de los inversionistas y será evaluada por la asamblea de inversionistas. Los dineros desembolsados para estas coinversiones, incluso cuando se trate de inversionistas del FONDO, no constituyen Aportes al FONDO y por ende no generarán la suscripción de nuevas unidades, ni otorgarán derechos políticos o económicos sobre el FONDO. Tampoco se considerarán un crédito a cargo del FONDO o como sumas entregadas en depósito a su favor.

Parágrafo Primero: Lo dispuesto en el presente numeral, se encuentra sujeto a las disposiciones sobre Prohibiciones y Conflictos de Interés, contenidas en la Parte 3, Capítulo 10, Artículos 3.1.1.10.1 y 3.1.1.10.2 del Decreto 2555 de 2010, especialmente las relacionadas con la independencia que sobre las decisiones de inversión debe tener la sociedad administradora respecto del FONDO.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO."

"Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades."

3.5. OPERACIONES DEL MERCADO MONETARIO

El FONDO podrá constituir y realizar depósitos en cuentas bancarias, e inversiones a la vista, incluyendo, entre otros, participaciones en FICs abiertos de perfil conservador del mercado monetario, unas y otras abiertas o constituidas en entidades financieras en Colombia, siempre y cuando el total de recursos depositados en los productos mencionados no excedan del veinte (20%) del total del FONDO.

En cada caso, sean operaciones activas y/o pasivas, su costo o beneficio y su propósito concreto, será incluido en el Informe de Rendición de Cuentas del FONDO, según lo previsto en el Decreto 2555 de 2010 o en cualquier otra norma que lo modifique, adicione o derogue.

3.6. ENDEUDAMIENTO DE EL FONDO

El Gerente del FONDO podrá solicitar y tramitar en nombre de éste último, previa autorización que al efecto le imparta el Comité de Inversiones, la obtención de un crédito, siempre que el mismo sea inferior al cuarenta por ciento (40%) del valor del FONDO. El Gerente del FONDO deberá someter al Comité de Inversiones la aprobación de los niveles de endeudamiento que se solicitará para el FONDO. De conformidad con el literal e, numeral 2 del artículo 3.1.2.1.6 de la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010, el endeudamiento procede siempre y cuando sea para adquirir bienes inmuebles que se encuentren dentro de los Activos Aceptables dentro del Plan de Inversión estipulados en el presente Reglamento.

En este sentido, el FONDO, podrán realizar Operaciones de Crédito transitorias en condiciones de mercado, con el propósito de obtener recursos para suplir necesidades inmediatas de capital únicamente cuando quiera que efectuado un Llamado de Capital sea necesario contar con dichos recursos antes de haberse desembolsado el monto requerido en los mismos. Por tanto, podrá procederse a un endeudamiento hasta tanto se hagan efectivos los Llamados de Capital.

En todo caso, el FONDO no podrá realizar operaciones de endeudamiento que excedan un plazo de ciento ochenta (180) días y una suma equivalente a la menor entre el monto total de los Compromisos de Inversión que no han sido desembolsados por los Inversionistas, y un monto equivalente al cuarenta por ciento (40%) de los Compromisos de Inversión.

Sin perjuicio de lo establecido en el presente numeral, el Gerente del FONDO podrá solicitar y tramitar en nombre del FONDO previa autorización que al efecto le imparta el Comité de Inversiones, la obtención de un crédito o cualquier otra forma de apalancamiento del mismo, siempre que la misma sea inferior al 40% del valor del activo.

3.7. PERÍODO DE INVERSIÓN Y DESINVERSIÓN

El Fondo tendrá un periodo de inversión de cuatro (4) años, contado a partir del inicio de operaciones del fondo; período durante el cual la Sociedad Administradora invertirá de conformidad con la política de inversión, en los términos establecidos en el Fondo.

En cuanto a la desinversión del Fondo, sin perjuicio de lo estipulado en el Decreto 2555 de 2010 y en el presente Reglamento sobre el Proceso Liquidatorio, para el Fondo, dentro de los seis meses anteriores al vencimiento de su término de duración, la sociedad administradora convocará a la asamblea de inversionistas para rendir un informe sobre el estado de las inversiones. En esta asamblea los inversionistas decidirán sobre la posibilidad de prórroga del tiempo de duración del FONDO como mecanismo de mitigación del riesgo de recibo en especie. Esta prórroga podrá realizarse en dos ocasiones y por un término máximo de un año cada una.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO."

"Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades."

3.8. POLÍTICA GENERAL DE RIESGO DE EL FONDO

INMOVAL– DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN VIVIENDA, por la naturaleza de sus inversiones envuelve un riesgo alto de pérdidas del capital invertido o de los beneficios esperados. En efecto, el FONDO destinará los Aportes de los inversionistas a la adquisición de activos inmobiliarios que en situaciones anormales puede significar pérdidas en el capital invertido y/o en los beneficios esperados.

3.8.1. Factores de riesgo del FONDO

Riesgos inherentes a las inversiones en los activos susceptibles de inversión

Riesgo de Construcción: Existe la posibilidad de que ocurra cualquier circunstancia adversa en la construcción de los desarrollos de vivienda, que retrase o impida la entrega final del proyecto, o que no pueda entregarse con las especificaciones indicadas, en términos de calidad y/o acabados.

Asimismo, existe la posibilidad de que se requieran mayores cantidades de obra o que los precios de los materiales suban de precio. Situaciones que reducirían los márgenes de ganancia de los desarrollos.

Además, es posible que durante la construcción del proyecto ocurran situaciones imprevistas, tales como:

- Daños materiales
- Responsabilidad civil contractual
- Daños en equipos y maquinaria
- Todos los otros daños que afecten la entrega del proyecto.

Para mitigar este riesgo, el Gerente del FONDO se aliará, asociará o contratará con constructores idóneos de gran solidez patrimonial. Se contratarán las pólizas pertinentes para los riesgos que puedan tener cobertura. Adicionalmente, el Gerente del FONDO supervisará de forma directa y constante las inversiones y el desarrollo de los inmuebles, lo que permitirá anticipar y corregir cualquier variación significativa de los costos. Además, Se llevarán a cabo cada uno de los desarrollos, procurando alinear los intereses entre el inversionista y el desarrollador, tal como se indica en el numeral 9.5.1 Alineación de Intereses. El impacto de este tipo de riesgo sobre el Fondo, es alto.

Riesgo de Operación: Es el riesgo relacionado con la posibilidad de que se presenten condiciones adversas en la administración y operación de los activos que adquiera y desarrolle el FONDO. Se refiere, además, al riesgo que la Sociedad Administradora incurra, en relación a errores u omisiones que den lugar a una pérdida de bienes del FONDO con ocasión a fallas o deficiencias en la ejecución de los distintos desarrollos.

Para mitigar este riesgo, tanto la Sociedad Administradora como el Gerente, cuentan con los procedimientos necesarios para supervisar el desempeño operativo de los activos. El impacto de este tipo de riesgo sobre el Fondo, es medio.

Riesgo Jurídico: Es el relacionado a los cambios e interpretación sobre la regulación aplicable y las decisiones judiciales vigentes, que afecten el desempeño de las inversiones del FONDO. Lo anterior, afectando el valor de las unidades de participación. Asimismo, dentro de este tipo de riesgo se encuentra el inherente a los activos a invertir dentro del FONDO, como lo es la falsa tradición respecto de un bien inmueble y en general cualquier vicio o nulidad que pueda adolecer un activo aceptable de inversión.

Para mitigar este riesgo, el Gerente acudirá a la asesoría de expertos legales, según el tema y según lo estime conveniente el Comité de Inversiones. No obstante, debe tenerse en cuenta que pueden presentarse cambios normativos que puedan afectar negativamente el FONDO. El impacto del riesgo sobre el FONDO, es bajo.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO."

"Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades."

Riesgo Económico: Los resultados económicos de las inversiones efectuadas por el FONDO están expuestos a cambios del ciclo económico del país donde tales activos se encuentran ubicados, los cuales pueden afectar el rendimiento de los activos y derechos que representan las inversiones del FONDO.

Para mitigar este riesgo, el Gerente procurará que los Activos Aceptables para Invertir sean desarrollados en las localizaciones que según el Comité de Inversión sean aceptables, cuenten con el equipamiento, una política de mantenimiento y negociación que le permita a cada proyecto ser competitivo en el tiempo. El impacto del riesgo sobre el FONDO, es bajo-medio.

Riesgo Asociado a la posibilidad de endeudamiento del FONDO: La posibilidad de endeudamiento del FONDO, trae consigo la exposición de los activos de la misma a los riesgos derivados de los cambios en las condiciones crediticias instrumentadas en contratos. Adicionalmente, puede existir un riesgo derivado de la necesidad de obtener créditos transitorios para la financiación de activos aceptables para invertir, que puede conllevar al riesgo de disponibilidad de recursos en el mercado o a tener que acceder a estos en condiciones más gravosas para el FONDO, afectando la rentabilidad del mismo.

Para mitigar este riesgo, el Gerente fijará topes de endeudamiento según se definió en la política de endeudamiento del FONDO. El impacto del riesgo sobre el FONDO, es medio.

Riesgo de Desempeño de Inversiones: Los resultados económicos de los activos que sean adquiridos por el FONDO, están expuestos a factores propios de la industria y el activo, así como a las contingencias ocultas asociadas a estos, que inciden en el rendimiento de los derechos que estos representan.

Para mitigar este riesgo, el Gerente procurará que los Activos Aceptables para Invertir sean desarrollados en buenas localizaciones y cuenten con el equipamiento y con una política de mantenimiento y negociación que le permita a cada proyecto ser competitivo en el tiempo. Adicionalmente, el Gerente del FONDO supervisará de forma directa y constante las inversiones y el desarrollo de los inmuebles, lo que permitirá anticipar y corregir cualquier variación significativa de los costos. El impacto del riesgo sobre el Fondo es medio.

Riesgo de Disponibilidad de Inversiones: En caso de que no se obtuviesen suficientes activos en los que el FONDO pueda realizar sus inversiones, la rentabilidad del mismo podría disminuir en la medida que los recursos tendrían que ser invertidos en otras inversiones, dentro de las inversiones aceptables y la política de inversión del FONDO, las cuales podrían tener menores tasas de rentabilidad.

Para mitigar este riesgo, el Gerente buscará desarrollos en diferentes ubicaciones geográficas y se tendrá un pipeline de proyectos a analizar. El impacto del riesgo sobre el FONDO, es bajo.

Riesgo de Emisor o Contraparte: En la medida en que las inversiones de los recursos del FONDO implican transacciones complejas sobre los activos que se ajusten a las características mencionadas en la Política de Inversión o de las contrapartes en operaciones de liquidez, el riesgo de contraparte está asociado a la legalidad, firmeza y capacidad de ejecución que resulten de los contratos mediante los cuales se adquieran tales activos para el FONDO. Asimismo, habrá riesgo de contraparte cuando en las transacciones que se realicen por el FONDO estén involucrados otros inversionistas con los cuales se ha concertado realizar una inversión en común de acuerdo con lo previsto en la Cláusula 3.2 del presente Reglamento, y en general, cuando se hayan otorgado o se le otorguen garantías para respaldar las obligaciones contractuales que se asuman por el FONDO. En estos eventos, el FONDO puede resultar afectado en la medida en que terceros incumplan sus obligaciones y por tal razón resulte fallida una determinada transacción.

Para mitigar este riesgo, el Gerente hará una debida diligencia a todas las contrapartes, y una evaluación de solvencia y carácter moral. El impacto del riesgo sobre el FONDO, es medio - bajo.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO."

"Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades."

Riesgos asociados con el Cierre: Existe la posibilidad de que alguna o todas las transacciones mediante las cuales el FONDO realice una adquisición de los activos a que se refiere la Cláusula 3.2. del presente Reglamento requiera de recursos adicionales a los Aportes realizados por los Inversionistas, los cuales se deban conseguir mediante el endeudamiento del FONDO. En esos eventos, es posible que una determinada transacción pueda resultar fallida debido a que la financiación requerida no se obtenga.

Asimismo, existe la posibilidad de que alguna o todas las transacciones mediante las cuales el FONDO realice una adquisición de los activos a los que se refiere la Cláusula 3.2 pueda resultar fallida debido a que uno o más de los Inversionistas no cumplan con las Solicitudes de Capital. En este evento, es posible que una determinada transacción de las proyectadas o cuya ejecución se ha iniciado no pueda llevarse a cabo y el FONDO, pueda resultar afectado negativamente, bien por la pérdida a favor de terceros de las garantías o seguridades que se han constituido o entregado como parte de esa transacción, o bien porque el FONDO pueda resultar demandado por los perjuicios derivados de no haberse cerrado la respectiva transacción. El impacto del riesgo sobre el Fondo es medio.

Riesgo Comercial: Es el riesgo relacionado con los ingresos dejados de percibir por la no venta de los inmuebles, en donde la rotación en la venta de los inmuebles sea menor a la esperada, lo que puede llevar a una demora en alcanzar la Tasa Interna de Retorno esperada del proyecto, como la necesidad de solicitar aportes de capital adicionales a los inversionistas con el fin de cubrir gastos relacionados con el buen funcionamiento de los activos del FONDO o el desarrollo de los mismos.

Para mitigar este riesgo, el Gerente acordará con los Comerciales de los Inmuebles unas políticas acordes con la naturaleza del FONDO para lograr una adecuada gestión. Para mitigar este riesgo, el Gerente procurará que los Activos Aceptables para Invertir sean desarrollados en buenas localizaciones y cuenten con el equipamiento y con una política de mantenimiento y negociación que le permita a cada proyecto ser competitivo en el tiempo. No obstante, el Gerente no garantiza de manera alguna que tales políticas sean efectivas, ni que permitan anticipar la severidad o la intensidad de este riesgo. El impacto del riesgo sobre el Fondo es medio.

Riesgo de Fuerza Mayor: Es el riesgo relacionado con la destrucción o deterioro parcial o total, significativo o no de la propiedad, a causa de eventos de fuerza mayor o caso fortuito.

Para mitigar este riesgo, el Gerente supervisará la adecuada contratación de los seguros de las propiedades. El impacto del riesgo sobre el Fondo es bajo.

Riesgo de Terrorismo: El riesgo de que un activo se vea, directa o indirectamente, afectado por un ataque terrorista. Dicho riesgo está relacionado directamente con los costos de la posible destrucción total o parcial de la propiedad.

Para mitigar este riesgo, el Gerente supervisará la adecuada contratación de los seguros de las propiedades. El impacto del riesgo sobre el Fondo es bajo.

Riesgo de Incertidumbre de las Proyecciones Financieras: El resultado de que los resultados operacionales proyectados, que se basan asesorías inmobiliarias y estudios de mercado, no se materializan de manera positiva. Dichas proyecciones son solo estimaciones de resultados futuros que se basan en suposiciones hechas en el momento en que las proyecciones son elaboradas.

Para mitigar este riesgo, el Gerente se apoyará en estudios de mercado y/o el conocimiento de sus aliados de negocio y los operadores aquí mencionados para elaborar sus proyecciones. No obstante, no existe ninguna garantía de que los resultados que se esperan obtener serán los reales, ya que dependen de las condiciones económicas generales, entre otros aspectos. Adicionalmente, el Gerente del FONDO supervisará de forma directa y constante las inversiones y el desarrollo de los inmuebles, lo que permitirá anticipar y corregir cualquier variación significativa de los costos. El impacto del riesgo sobre el Fondo es alto.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO."

"Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades."

Riesgo de Concentración: Dada la naturaleza del FONDO y su objetivo de inversión, así como el número limitado de inversiones que pueden efectuarse, los cuales a su turno representan un nivel de riesgo alto, la variación negativa o el resultado desfavorable de alguna o algunas de sus inversiones tendrán un mayor impacto en el rendimiento del portafolio o Fondo, frente al que tendría una situación similar en un portafolio con un alto nivel de diversificación.

Para mitigar este riesgo, el Gerente buscará desarrollos en diferentes ubicaciones geográficas y se tendrá un pipeline de proyectos a analizar. En la medida que los inversionistas inviertan a través de los diferentes FONDOS de esta familia será posible que logren la diversificación por proyecto y geográfica que ofrece el FONDO. El impacto del riesgo sobre el Fondo es bajo.

Riesgo de Lavado de Activos y Financiación de Terrorismo: Es la probabilidad de que el FONDO sea utilizado para el desarrollo de conductas delictivas relacionadas con el lavado de activos y la financiación del terrorismo.

Este riesgo se mitiga a través de la aplicación estricta del Manual del Sistema para la Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo, SARLAFT, que para el efecto tiene la Sociedad Administradora. El impacto del riesgo sobre el Fondo es bajo.

Riesgo de Liquidez: Al tratarse de una FONDO Cerrado, los Inversionistas sólo podrán redimir la totalidad de sus derechos al final del plazo previsto para la duración del FONDO. Esto implica que la liquidez se debe obtener a través del mercado secundario, al vender las unidades de participación, sujeto a las condiciones y restricciones para la enajenación de las unidades de participación incluidas en el presente Reglamento. Dicha liquidez no puede asegurarse por el FONDO y estará sujeta a que se genere un mercado secundario. No obstante, se dará cumplimiento a lo previsto en el capítulo VI de la Circular Básica Contable y Financiera. Los Inversionistas del FONDO son conscientes de esta situación y están dispuestos a correr este riesgo.

Adicionalmente, dentro de los seis meses anteriores al vencimiento del término de duración del FONDO, la sociedad administradora convocará a la asamblea de inversionistas para rendir un informe sobre el estado de las inversiones y el detalle de las alternativas en relación con la posibilidad de enajenación de los activos antes del vencimiento o dentro de los seis meses siguientes al inicio del proceso liquidatorio.

En esta asamblea, los inversionistas decidirán sobre la posibilidad de prórroga del tiempo de duración del FONDO como mecanismo de mitigación del riesgo de recibo en especie. En cualquier caso, una vez iniciado el procedimiento liquidatorio, y en caso tal que sea necesaria la distribución de activos en especie, la sociedad administradora estructurará un vehículo para que los inversionistas que no deseen o no puedan recibir en especie, puedan recibir en este vehículo su participación a prorrata de la que la tengan en el FONDO. El impacto del riesgo sobre el FONDO, es bajo-medio.

La metodología de medición del riesgo de liquidez, consiste en establecer el perfil de riesgo de liquidez del fondo en un horizonte de tiempo establecido a partir de la categorización de los activos de acuerdo a su liquidez, a partir de lo cual, se establecen niveles adecuados de activos líquidos del fondo con base en unos límites para que el mismo pueda atender sus requerimientos de liquidez

Riesgos inherentes a las inversiones de liquidez

Riesgo de concentración: Es la probabilidad de obtener pérdidas por mantener los recursos invertidos en un sólo instrumento o fondo de inversión colectiva.

La forma de mitigación de riesgo se basa en la diversificación de la inversión a través de inversiones liquidas calificadas de bajo riesgo. El Gerente sugerirá inversiones de bajo riesgo y de alta liquidez o similares. El impacto del riesgo sobre el FONDO, es bajo

"Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO."

"Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades."

Riesgo de Mercado: Existe el riesgo de pérdida potencial ante movimientos adversos de los precios de los activos que forman parte del portafolio del FONDO. Asimismo, existe la posibilidad de que disminuya el valor de las inversiones del FONDO, como consecuencia de una inesperada caída en el valor de los bienes o inversiones pertenecientes al FONDO.

Para mitigar este riesgo, el Gerente invertirá los recursos líquidos del FONDO, en títulos de deuda, Fondo de inversión colectiva, y/o emisores, todos ellos de bajo riesgo y con duraciones menores a un año, según se definirá en la política de inversiones de liquidez. El impacto del riesgo sobre el FONDO, es bajo-medio. La medición de este riesgo se hará de conformidad con lo dispuesto en el Anexo II del Capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera

Riesgo Operacional: Es el riesgo que corre el Inversionista de que el FONDO incurra en una pérdida por fallas o deficiencias en los sistemas de información, en los controles internos o, entre otros, por errores en el procesamiento de las operaciones de la Sociedad Administradora.

Para mitigar este riesgo el Gerente y/o la Sociedad Administradora cuentan con procedimientos para administrar esta clase de riesgos. Así mismo, se mitiga a través de la aplicación de los manuales del Sistema de Administración de Riesgo Operativo SARO, con los que cuenta la Sociedad Administradora. El impacto del riesgo sobre el Fondo es medio.

Riesgos inherentes a las inversiones en activos susceptibles de inversión		
Tipo de Riesgo	Impacto	Mitigación
Riesgo de Construcción: Existe la posibilidad de que ocurra cualquier circunstancia adversa en la construcción de los desarrollos de vivienda, que retrase o impida la entrega final del proyecto. Existe la posibilidad de que se requieran mayores cantidades de obra o que los precios de los materiales suban de precio.	Alto	Para mitigar este riesgo, el Gerente del FONDO se aliará, asociará o contratará con constructores idóneos de gran solidez patrimonial que permitan la alineación de intereses. Se contratarán las pólizas pertinentes para los riesgos que puedan tener cobertura. Gerente del FONDO supervisará de forma directa y constante las inversiones y el desarrollo de los inmuebles, lo que permitirá anticipar y corregir cualquier variación significativa de los costos.
Riesgo de Emisor o Contraparte: El fondo puede resultar afectado en la medida en que terceros incumplan sus obligaciones y por tal razón resulte fallida una determinada transacción.	Medio - bajo.	Para mitigar este riesgo, el Gerente hará una debida diligencia a todas las contrapartes, y una evaluación de solvencia y carácter moral.
Riesgo Comercial: Ingresos dejados de percibir por la no venta de los inmuebles, en donde la rotación en la venta de los inmuebles sea menor a la esperada, lo que puede llevar a una demora en alcanzar la Tasa Interna de Retorno esperada del desarrollo.	Medio	El Gerente acordará con los Comerciales de los Inmuebles unas políticas acordes con la naturaleza del FONDO para lograr una adecuada gestión. Para mitigar este riesgo, el Gerente procurará que los Activos Aceptables para Invertir sean desarrollados en buenas localizaciones y cuenten con el equipamiento y con una política de mantenimiento y negociación que le permita a cada desarrollo ser competitivo en el tiempo.
Riesgo de Incertidumbre de las Proyecciones Financieras: El resultado de que los resultados operacionales proyectados no se materializan de manera positiva.	Alto	El Gerente se apoyará en estudios de mercado y/o el conocimiento de sus aliados de negocio y los operadores aquí mencionados para elaborar sus proyecciones. Adicionalmente, el Gerente del FONDO supervisará de forma directa y constante las inversiones y el desarrollo de los inmuebles, lo que permitirá anticipar y corregir cualquier variación significativa de los costos.
Riesgo de Fuerza Mayor y Terrorismo: Es el riesgo relacionado con la destrucción o deterioro parcial o total, significativo o no de la propiedad, a causa de eventos de fuerza mayor, caso fortuito o por un ataque terrorista.	Bajo	El Gerente supervisará la adecuada contratación de los seguros de las propiedades.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO."

"Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades."

<p>Riesgo de Operación: Es el riesgo relacionado con la posibilidad de que se presenten condiciones adversas en la administración y operación de los activos que desarrolle el Fondo. Se refiere, además, al riesgo que la Sociedad Administradora incurra, en relación a errores u omisiones que den lugar a una pérdida con ocasión a fallas o deficiencias en la ejecución de los distintos desarrollos.</p>	<p>Medio - bajo</p>	<p>Tanto la Sociedad Administradora como el Gerente, cuentan con los procedimientos necesarios para supervisar el desempeño operativo de los activos. El impacto de este tipo de riesgo sobre el Fondo, es medio.</p>
<p>Riesgo de Desempeño de Inversiones: Los resultados económicos de los activos están expuestos a factores propios de la industria y el activo, así como a las contingencias ocultas asociadas a estos, que inciden en el rendimiento de los derechos que estos representan.</p>	<p>Medio</p>	<p>El Gerente procurará que los Activos sean desarrollados en buenas localizaciones y cuenten con el equipamiento y con una política de mantenimiento y negociación que le permita a cada desarrollo ser competitivo en el tiempo. Adicionalmente, el Gerente del FONDO supervisará de forma directa y constante las inversiones y el desarrollo de los inmuebles, lo que permitirá anticipar y corregir cualquier variación significativa de los costos.</p>

3.9. PERFIL DE RIESGO DEL INVERSIONISTA

El FONDO es un vehículo de inversión colectiva que por la naturaleza de sus inversiones envuelve un riesgo alto de pérdidas en la inversión realizada o en los beneficios esperados. El FONDO está diseñado para Inversionistas que tengan una expectativa de inversión a largo plazo y poca aversión al riesgo, dado que las características del FONDO sólo permiten la conversión a efectivo de la totalidad de las unidades de participación al cumplirse su horizonte de tiempo.

4. MECANISMOS DE SEGUIMIENTO Y CONTROL

4.1. ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS

La Asamblea del FONDO la constituyen los respectivos inversionistas, reunidos con el quórum y en las condiciones establecidas por la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010, artículo 3.1.5.6.1. En lo no previsto en el mismo, se aplicarán las normas del Código de Comercio previstas para la asamblea de accionistas de la sociedad anónima, cuando no sean contrarias a su naturaleza.

4.1.1. Convocatoria

La asamblea de inversionistas se reunirá cuando sea convocada por la sociedad administradora, por el revisor fiscal, por inversionistas del FIC que representen no menos del veinticinco por ciento (25%) de las participaciones o por la Superintendencia Financiera de Colombia. El respectivo orden del día deberá figurar en la convocatoria, la cual deberá realizarse por comunicación escrita enviada a la dirección registrada del Inversionista con por lo menos quince (15) días hábiles de antelación a la fecha de realización de la Asamblea siempre que se trate de reuniones ordinarias, la cual deberá publicarse en el diario La República y en la página de Internet de Credicorp Capital Colombia (www.credicorpcapital.com/Colombia). En caso que la convocatoria sea para una Asamblea extraordinaria, la convocatoria podrá hacerse con una antelación mínima de diez (10) días hábiles.

La asamblea de inversionistas se realizará en la ciudad de las oficinas principales de la sociedad administradora, en este caso la ciudad de Bogotá.

La Asamblea podrá deliberar con la presencia de un número plural de inversionistas que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de las participaciones del respectivo FONDO.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO."

"Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades."

Las decisiones de las Asambleas se tomarán mediante el voto favorable de por lo menos la mitad más una de las participaciones presentes en la respectiva reunión. Cada participación otorga un voto.

4.1.2. Funciones

Son funciones de la asamblea de inversionistas:

- a. Designar, cuando lo considere conveniente, un auditor externo para el FONDO.
- b. Disponer que la administración del FONDO se entregue a otra sociedad legalmente autorizada para el efecto.
- c. Decretar la liquidación del FONDO y, cuando sea del caso, designar el liquidador.
- d. Aprobar o improbar el proyecto de fusión del FONDO.
- e. Las demás que establezca la normatividad vigente.

Parágrafo Primero: Cuando quiera que se opte por el sistema del voto por escrito, para las reuniones adelantadas de conformidad con el artículo 20 de la Ley 222 de 1995 o cualquier otra norma que lo modifique, sustituya o derogue, los documentos que se envíen a los inversionistas deben contener la información necesaria, a fin de que éstos dispongan de elementos de juicio suficientes y adecuados para tomar la respectiva decisión.

4.1.3. Consulta Universal

Esta alternativa a la realización de asambleas de inversionistas consiste en realizar una consulta escrita a todos los inversionistas del FONDO, teniendo en cuenta el siguiente procedimiento:

1. La decisión de adelantar la consulta será informada a la Superintendencia Financiera de Colombia, quien podrá presentar observaciones a la misma.
2. Se elaborará una consulta, en la cual se debe detallar los temas que serán objeto de votación, incluyendo la información necesaria para adoptar una decisión consciente e informada.
3. La sociedad administradora de fondos de inversión colectiva deberá enviar el documento contentivo de la consulta a la dirección física o electrónica registrada por cada uno de los inversionistas.
4. Una vez remitida la consulta, los inversionistas podrán solicitar a la sociedad administradora de fondos de inversión colectiva, en un plazo que no exceda quince (15) días, toda la información que consideren conveniente en relación con el FIC. Esta información deberá ser puesta a su disposición a través de los medios más idóneos para tal fin.
5. Los inversionistas deberán responder a la consulta dirigiendo una comunicación a la dirección de la sociedad administradora del FIC o al correo electrónico que la misma destine para este fin, dentro de los treinta (30) días siguientes a la recepción del documento contentivo de la consulta.
6. Para que la consulta sea válida se requiere que responda al menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de las participaciones del FIC, sin tener en cuenta la participación de la sociedad administradora.
7. Las decisiones se tomarán de acuerdo con las mayorías establecidas en el artículo 3.1.5.6.2 del Decreto 2555 de 2010.
8. Para el conteo de votos la sociedad administradora de fondos de inversión colectiva deberá documentar el número de comunicaciones recibidas, así como los votos a favor y en contra de la consulta.
9. La sociedad administradora deberá informar a la Superintendencia Financiera de Colombia los resultados de la consulta, allegando para tal fin un escrito detallado de la misma y las decisiones adoptadas, el cual deberá ser suscrito por el gerente del FIC y el revisor fiscal, y
10. La decisión adoptada por el mecanismo de consulta deberá ser informada a los inversionistas a través de la página web de la sociedad administradora del FONDO.

4.2. COMITÉ DE INVERSIONES

Credicorp Capital Colombia conformará un Comité de Inversiones, responsable del análisis de las inversiones, de los emisores y de los activos en los que invierte el FONDO, así como las políticas para la adquisición y liquidación de

"Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO."

"Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades."

inversiones, el cual estará dotado de los recursos técnicos necesarios, y estará conformado por personas con experiencia en el manejo de los activos objeto de inversión.

Este comité estará conformado por tres (3) miembros independientes y dos (2) miembros internos, elegidos por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora, y podrá ser el mismo Comité que la sociedad ha constituido para la administración de otros vehículos con un perfil de inversión similar al del FONDO. Los miembros del Comité de Inversiones serán considerados administradores de la sociedad administradora de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 222 de 1995 o cualquier otra norma que lo modifique, sustituya o derogue. Para efectos del criterio de independencia se tendrá en cuenta lo establecido en el párrafo segundo del artículo 44 de la Ley 964 de 2005. La constitución del Comité de Inversiones no exonera a la Junta Directiva de la Sociedad Administradora de la responsabilidad prevista en el artículo 200 del Código de Comercio o cualquier otra norma que lo modifique, sustituya o derogue, ni del cumplimiento de los deberes establecidos en las normas legales y en el decreto 2555 de 2010. Cualquier cambio en la composición del Comité de Inversiones se pondrá inmediatamente en conocimiento de los Inversionistas a través de la página de Internet que ha desarrollado la Sociedad Administradora (www.credicorpcapital.com/Colombia).

El Anexo IV establece las condiciones y calificaciones de los miembros del Comité de Inversiones.

4.2.1. Reuniones del Comité de Inversiones

Las reuniones del Comité de Inversiones serán trimestrales o extraordinarias cuando las necesidades así lo exijan, previa convocatoria que realice el Gerente del FONDO, por escrito o a través de cualquier medio del que pueda guardarse adecuado registro. Asimismo, el Comité deliberará y decidirá válidamente con la presencia y los votos de la mayoría de sus miembros. De las reuniones se deberá elaborar un acta con base en los requisitos y formalidades contemplados en el Código de Comercio, para la elaboración de Actas de asambleas y/o juntas directivas de las sociedades. A todas las reuniones del Comité de Inversiones concurrirá el Gerente del FONDO con voz pero sin voto.

Para conformar quórum deliberatorio y decisorio, deberán encontrarse presentes al menos tres (3) de los miembros del comité de inversiones.

4.2.2. Funciones del Comité de Inversiones

Corresponde al Comité de Inversiones del FONDO el estudio y aprobación de las inversiones que pueda realizar el FONDO, de conformidad con su política de inversión y su perfil general de riesgo, así como de la estrategia para enajenar los bienes del FONDO.

Tendrá las siguientes funciones de acuerdo con la naturaleza de los activos:

- a. Evaluar y conceptuar sobre los desarrollos de inversión presentados por el Gerente del FONDO, de acuerdo con el perfil de riesgo y las políticas de inversión, de conformidad con lo dispuesto en este Reglamento.
- b. Evaluar y conceptuar sobre la enajenación y/o liquidación de las inversiones del FONDO.
- c. Apoyar los procesos de selección, compra y venta de valores, activos y derechos en que pueden ser invertidos los recursos del FONDO.
- d. Evaluar la idoneidad de las inversiones en relación con el riesgo de crédito que reporten, de acuerdo con el concepto que sobre el particular rinda la Sociedad Administradora a través de su departamento de riesgo.
- e. Recomendar la contratación de estudios jurídicos, comerciales y financieros adicionales que sean requeridos para ejecutar el objetivo del FONDO.
- f. Aprobar el endeudamiento del FONDO según los límites establecidos en el presente Reglamento.
- g. Nombrar a un interventor para cada uno de los desarrollos en los que el FONDO participe, el cual podrá ser removido por la Sociedad Administradora y/o el Comité de Inversiones.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO."

"Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades."

- h. Adelantar las gestiones que sean necesarias para asegurar la eficiente valoración de los desarrollos inmobiliarios en aquellas inversiones que lo requieran.

5. APORTES, DISTRIBUCIONES Y REDENCIONES

5.1. VINCULACIÓN AL FONDO

Podrán vincularse al FONDO en calidad de Inversionistas y en la proporción que deseen, quienes cumplan con los requisitos y compromisos establecidos a continuación:

- a. Suministrar la información y documentación establecidos por la Sociedad Administradora que estén vigentes al tiempo de la solicitud de ingreso.
- b. Suscribir, en señal de conformidad, el documento de Adhesión al FONDO.
- c. Suscribir el respectivo Compromiso de Inversión, por lo menos, por el monto mínimo de inversión por inversionista.

Parágrafo Primero: No obstante lo anterior, el Gerente se reserva el derecho de admisión de Inversionistas al FONDO.

Parágrafo Segundo: Sin perjuicio de lo anterior, el FONDO únicamente recibirá Compromisos de Inversión de Inversionistas en la Fecha pactada por el Gerente del FONDO, salvo en el caso en el que se presente un incumplimiento de un llamado de capital por parte de alguno de los inversionistas, caso en el cuál el Gerente del FONDO podrá recibir nuevos Compromisos de Inversión (incluso con posterioridad a la Fecha de Cierre), cuando, incumplido un llamado a capital, ninguno de los Inversionistas decida suscribir nuevos Compromisos de Inversión o hacer nuevos Aportes al FONDO de acuerdo con lo establecido en la Cláusula 5.5 de este Reglamento, y hasta por el monto del llamado a capital originalmente incumplido.

5.2. PERÍODO DE VINCULACIÓN DE INVERSIONISTAS

Es la fecha en que (i) los Compromisos de Inversión del FONDO alcancen el Monto Máximo y (ii) hasta la Fecha de Inicio de Operaciones del fondo.

5.3. MONTO MÍNIMO DE COMPROMISOS DE INVERSIÓN POR INVERSIONISTA.

El Monto Mínimo de Compromisos de Inversión por Inversionista para ingresar a INMOVAL DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN VIVIENDA será igual a TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$300.000.000), que podrá acreditarse suscribiendo Compromisos de Inversión.

La Sociedad Administradora podrá modificar dicha suma en el momento en que lo considere pertinente, a través de la reforma correspondiente. No obstante, la modificación será obligatoria únicamente para los nuevos Compromisos de Inversión, y en tal sentido no se podrá exigir a los Inversionistas existentes en ese momento la suscripción de compromisos de inversión o la entrega de Aportes adicionales para actualizar los montos mínimos, como tampoco excluirlos del FONDO por la no actualización de los mismos.

5.4. CONCENTRACIÓN POR INVERSIONISTA

5.4.1. Número Mínimo de Inversionistas del FONDO

El FONDO al momento de entrar en operación y respecto al término de duración de la misma, tendrá como mínimo dos (2) Inversionistas.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO."

"Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades."

Un solo inversionista no podrá mantener una participación que exceda del sesenta por ciento (60%) del valor del patrimonio del FONDO.

Parágrafo Primero: Los límites establecidos en el presente artículo no se aplicarán durante los primeros seis (6) meses de operación del FONDO.

5.5. CONSTITUCIÓN DE PARTICIPACIONES

De acuerdo con las disposiciones del artículo 3.1.1.6.1. del Decreto 2555 de 2010, las participaciones en el FONDO se constituirán una vez el Inversionista realice la entrega efectiva de los recursos correspondientes. La Sociedad Administradora deberá expedir y remitir al inversionista, tan pronto tenga noticia del desembolso de los recursos, la constancia documental de la entrega de los recursos y, a más tardar el día hábil siguiente, deberá poner a disposición del Inversionista el documento representativo de su inversión con la indicación del número de unidades correspondientes a su participación en el FONDO que será enviado por correo a cada Inversionista a la dirección que éste notifique en el momento de la vinculación, o entregado personalmente si es el caso.

Los Aportes de los Inversionistas estarán representados en unidades de participación de igual valor y características, de lo cual se dejará constancia en los comprobantes de inversión en donde constará la participación del Inversionista en el FONDO.

El número de unidades suscritas será el resultante de dividir el monto del Aporte por el valor de la unidad vigente en el día de la entrega efectiva de recursos y su cantidad será informada al Inversionista el día hábil inmediatamente siguiente al de suscripción.

Igualmente, los Inversionistas podrán efectuar aportes en especie al FONDO para constituir participaciones y así dar cumplimiento a su Compromiso de Inversión, siempre que éstos hayan sido previamente aprobados por el Comité de Inversiones y sean inmuebles de conformidad con lo establecido en artículo 3.5.1.1.5. del Decreto 2555 de 2010.

La evaluación y el análisis de los aportes en especie serán realizados por la sociedad administradora para que estén acorde con los activos aceptables para invertir y la política de inversiones del FONDO. Además, deberán cumplir con los requisitos del numeral 9.6 del presente reglamento, en relación a la administración de conflictos de interés y las políticas internas de la Sociedad Administradora (Código de Gobierno Corporativo y Código de Conducta y Ética) relacionadas con la administración de los posibles conflictos de interés. Una vez realizados los análisis necesarios, se requerirá el visto bueno del Comité de Inversiones para otorgar la aprobación mencionada.

Así mismo, el Comité de Inversiones decidirá el método de valoración de los aportes que se hagan en especie, de conformidad a las reglas de valoración establecidas de manera general en el presente reglamento, siempre observando que el valor de dichos aportes corresponda al valor de mercado. Sin embargo, cuando los aportes en especie se traten de bienes inmuebles, estos aportes se incorporarán al FONDO a precios de mercado y el método de valoración deberá ser el establecido en conformidad con el Numeral 6.3 del Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera, Circular Externa 100 de 1995 y el Capítulo XVI, Título I de la Circular Básica Jurídica. Una vez sea aprobado el aporte y previa incorporación al FONDO, se informará tal situación a los inversionistas por vía escrita, de forma que dentro de los 5 días hábiles siguientes puedan realizar comentarios vía consulta universal de conformidad a las reglas establecidas para tal fin en el artículo 3.1.5.6.4. del Decreto 2555 de 2010. En caso de que los inversionistas consideren que existe un conflicto de interés, deberán dar aviso dentro de este plazo a la Sociedad Administradora, la cual a su vez tomará las medidas necesarias para evaluar la incorporación del aporte en especie al FONDO, a la luz de dichos comentarios. Si dentro del plazo previamente establecido no se manifiestan comentarios, se entenderá que no existen objeciones para la incorporación del aporte en especie.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO."

"Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades."

Parágrafo Primero: Cuando el inversionista distribuya su aporte en el FONDO, los aportes se entenderán suscritos al valor de unidad vigente para el día de la suscripción de los mismos.

Parágrafo Segundo: Los aportes de los inversionistas se recibirán solamente por transferencia electrónica o consignación en cheque, y los inversionistas deberán hacer llegar el comprobante de consignación o transferencia a la Sociedad Administradora, a través de fax o directamente en las oficinas de Credicorp Capital Colombia. Si el aporte se realiza mediante consignación en cheque, el título definitivo sólo se expedirá una vez se haya pagado el cheque. Si este no es pagado por el banco girado a su presentación, se considerará que en ningún momento existió el aporte en el FONDO, con fundamento en la condición resolutoria prevista en el artículo 882 del Código de comercio. En tal evento, una vez sea impagado el instrumento se procederá a la realización de las anotaciones contables pendientes a anular la operación y a devolver el título no pagado a la persona que lo hubiere entregado a Credicorp Capital Colombia S.A. sin perjuicio de la exigibilidad de la sanción prevista en el artículo 731 del C.C, cuando ésta aplique de acuerdo con el tenor del mencionado artículo. Este valor hará parte de los activos del FONDO.

5.5.1. Constancia documental de entrega de los recursos

La constancia documental de entrega de los recursos en el FONDO, contendrá como mínimo:

- a. Nombre e identificación del Inversionista.
- b. Nombre de la Sociedad Administradora y nombre del FONDO
- c. Nombre de la oficina en donde se realiza la entrega de los recursos.
- d. Monto de los recursos entregados por el Inversionista, expresados en Pesos Colombianos.
- e. Especificación de que se trata de una inversión en el FONDO.
- f. Constancia de recibo de los recursos por la Sociedad Administradora.
- g. Certificación de la entrega de una copia del prospecto de inversión, así como de la aceptación y entendimiento de la información allí consignada, cuando ésta se realice por primera vez

5.6. SOLICITUD O LLAMADO DE CAPITAL

El Gerente del FONDO tendrá la facultad de formular a los Inversionistas Solicitudes o Llamados de Capital, para atender los gastos y las inversiones debidamente aprobadas por el Comité de Inversiones.

Para tal efecto, cuando se requiera ejecutar un gasto o inversión, se enviará a los Inversionistas una Solicitud o Llamado de Capital, la cual contendrá la solicitud de entrega de los recursos correspondientes a prorrata de los Compromisos de Inversión suscritos por los Inversionistas.

5.6.1. Procedimiento para las Solicitudes de Capital

Una vez el Comité de Inversiones haya autorizado una determinada inversión o se requieran recursos para cubrir los gastos relacionados en el presente Reglamento se procederá como sigue:

- a. El Gerente del FONDO remitirá una comunicación escrita o un correo electrónico a la persona registrada por el Inversionista como persona de contacto, solicitando el capital requerido – ANEXO III, con una antelación no inferior a diez (10) días hábiles antes de la fecha definida para el desembolso.
- b. La comunicación a remitir, deberá contener el monto de la Solicitud de Capital requerido, la cuenta bancaria del FONDO a la cual se deberán girar o depositar los Aportes, y la fecha en que el Inversionista deberá transferir o consignar los Aportes.
- c. Una vez se hayan recibido efectivamente los Aportes, en las condiciones y tiempos indicados en las Cláusulas anteriores, se entenderá que se han constituido los Aportes respectivos en los términos de la Cláusula 5.4 de este Reglamento.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO."

"Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades."

Los Aportes de los Inversionistas al FONDO podrán efectuarse únicamente mediante consignación o transferencia electrónica de fondos en o hacia la cuenta a nombre del FONDO que señale la Sociedad Administradora. Tan pronto como se acredite debidamente el recibo de los recursos podrá entenderse que surge su derecho de participación en el FONDO.

El horario para recibir Aportes al FONDO será los días hábiles de 8:00 a.m. a 4:00 p.m. y el último día hábil del mes será de 8:00 a.m. a 10:00 a.m. Los Aportes recibidos fuera de los horarios establecidos serán considerados como recibidos el día hábil siguiente.

5.6.2. Solicitudes de Capital incumplidas

En el evento de que uno o más Inversionistas incumplan una Solicitud o Llamado de Capital se aplicará la sanción y consecuencias que se indican en la Cláusula 5.6.3 del presente Reglamento.

En estos eventos el Gerente del FONDO deberá proceder como se anota a continuación:

- i. Informar, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo que se otorgó a todos los Inversionistas para efectuar el desembolso correspondiente sobre:
 - a. El hecho de que uno o algunos de los Inversionistas incumplieron con la Solicitud de Capital y el monto total de los dineros que no fueron desembolsados.
 - b. El derecho que le asiste a los Inversionistas cumplidos a suscribir un Compromiso de Inversión adicional mediante el cual prometan y se obliguen incondicional e irrevocablemente a desembolsar una suma determinada de dinero equivalente como mínimo al monto proporcional al que representen sus unidades de participación dentro del Fondo correspondiente según sea el caso, calculada a la fecha de envío de la comunicación a que se refiere este numeral, respecto del monto total de los dineros que no fueron desembolsados, y como máximo hasta por el monto total de los dineros que no fueron desembolsados por el o los Inversionistas incumplidos.
 - c. El plazo dentro del cual deben expresar, en comunicación dirigida al Gerente del FONDO, su interés en suscribir un Compromiso de Inversión adicional, así como el término dentro del cual deberán hacer el desembolso correspondiente a tal Compromiso de Inversión.
 - d. Y la aceptación expresa y exenta de condición en el sentido de que aceptará suscribir el Compromiso de Inversión adicional, a prorrata del ejercicio del derecho de preferencia regulado en el literal b. anterior, si se da la circunstancia según la cual los Inversionistas cumplidos aceptan suscribir Compromisos de Inversión adicionales proporcionales.
- ii. Vencido el plazo otorgado por el Gerente del FONDO para responder a la comunicación a que hace referencia el numeral 1. anterior de ésta Cláusula, procederá determinar si los Inversionistas cumplidos aceptaron las condiciones en las cuales pueden suscribir Compromisos de Inversión adicionales, el monto total de tales Compromisos de Inversión y, de ser el caso, establecerá la proporcionalidad que corresponda de acuerdo con el procedimiento de prorrateo.
- iii. Agotado el procedimiento de prorrateo, el Gerente del FONDO efectuará las Solicitudes de Capital a que haya lugar conforme a lo indicado en el literal c) del numeral 1 de ésta Cláusula.

5.6.3. Sanciones

Al adherirse al presente Reglamento, los inversionistas manifiestan expresamente que tienen conocimiento y aceptan que en el evento en que cualquier inversionista incumpla con su obligación de efectuar un aporte en atención a una solicitud de capital, el inversionista incumplido deberá pagar una sanción como se describe a continuación:

- i. El Inversionista incumplido deberá pagar una sanción equivalente al cuarenta (40%) del aporte que no fue realizado. Para realizar este pago el Inversionista tendrá quince (15) días hábiles. Si transcurrido este plazo la sanción no es cancelada, la Sociedad Administradora deberá adelantar todas las gestiones que sean necesarias para el cobro de las sumas debidas por el inversionista incumplido y los intereses de mora generados por el incumplimiento del pago de dicha sanción a la máxima tasa legal permitida en el momento en el que este se cause.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO."

"Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades."

- ii. El Inversionista incumplido no podrá pedir que se le reciba en forma extraordinaria el desembolso que incumplido a título de Aporte.
- iii. Las sumas que el Inversionista incumplido tuviera derecho a recibir u obtener por distribuciones y/o redenciones parciales y anticipadas de unidades de participación, se imputarán a la suma contemplada en el numeral 1 de esta Sección, por entenderse que opera la compensación entre ellas.

El Gerente del FONDO informará al inversionista incumplido sobre las determinaciones aquí establecidas, cuando le sean aplicadas. Adicionalmente a esta pena, de acuerdo con el artículo 1600 del Código Civil, el Inversionista que no haya atendido oportunamente el Llamado de Capital, en todo caso deberá responder integralmente por los perjuicios causados al FONDO o a los Inversionistas, incluyendo el caso en que no sea posible perfeccionar una inversión por el incumplimiento en el pago de los compromisos.

5.7. DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS DEL FONDO

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 3.1.1.7.5 del Decreto 2555 de 2010, el FONDO podrá distribuir a los Inversionistas el mayor valor de la participación, mediante la reducción del valor de la misma, cuando existan sumas líquidas que en el momento de su recaudo no deban destinarse a cubrir gastos o inversiones del fondo dentro de un plazo razonable, o que queden después de cubrir los gastos y pasivos pendientes de pago.

Con una antelación no menor a cinco (5) días a la distribución del mayor valor de la participación, el Gerente deberá enviar, por cualquier medio del que quede registro, una comunicación a los inversionistas, que deberá incluir:

- a) El monto total de recursos líquidos a distribuir.
- b) El valor de la unidad a la fecha en que se decreta la distribución.
- c) El valor de la unidad después de adelantar la distribución.
- d) El monto en recursos que recibirá el inversionista, de acuerdo con las unidades de participación suscritas.

En todos los casos se entenderá que la reducción del valor de la participación no podrá conllevar la reducción del valor inicial del derecho pactado en el presente reglamento.

Esta decisión deberá también comunicarse como información relevante, teniendo en cuenta que las unidades de participación están inscritas en el Registro Nacional de Valores y Emisores.

5.8. REDENCIÓN DE PARTICIPACIONES

La inversión en el FONDO sólo podrá ser redimida totalmente en la fecha de vencimiento del plazo total de duración establecido para el mismo. En dicho momento, la liquidación del FONDO se realizará de acuerdo a lo estipulado en el Decreto 2555 de 2010, y lo dispuesto en el presente Reglamento.

5.8.1. Redenciones Parciales y Anticipadas

De manera periódica, de conformidad a lo establecido en el artículo 3.1.1.7.4 y en la medida que tenga recursos líquidos disponibles no destinados al cubrimiento de gastos del FONDO, esta redimirá parcial y anticipadamente las participaciones equivalentes a estos recursos. Esta redención se hará hasta por un monto igual al mayor valor de los aportes de los inversionistas de conformidad con el valor inicial de los mismos o los rendimientos de los activos del FONDO. Para este efecto, El Gerente, con una antelación no menor a cinco (5) días a la redención parcial y anticipada, deberá enviar, por cualquier medio del que quede registro, una comunicación a los inversionistas en la que informará sobre la futura realización de esta redención. Al día siguiente a la fecha en que se realizó la redención, Credicorp Capital Colombia S.A. publicará en su página web (www.credicorpcapital.com/Colombia) la información relacionada con la realización de la redención.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO."

"Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades."

Dentro de los siete (7) días hábiles siguientes a la fecha de redención parcial y anticipada, el gerente deberá enviar a los inversionistas del FONDO una nueva comunicación por cualquier medio que quede registro en la que deberá incluir:

- a) La indicación del FONDO objeto de la medida.
- b) El monto total de unidades que se redimieron y de recursos líquidos distribuidos.
- c) El valor de la unidad a la fecha en que se decretó la distribución.
- d) El monto total de unidades en cabeza de cada inversionista que fueron redimidas.
- e) El monto en recursos recibidos por el inversionista, de acuerdo con las unidades de participación redimidas.

Esta decisión deberá también comunicarse como información relevante, teniendo en cuenta que las unidades de participación están inscritas en el Registro Nacional de Valores y Emisores, dentro de los plazos establecidos por el artículo

El pago a los Inversionistas se hará a prorrata de sus participaciones en el FONDO, calculado con base en el valor de la participación vigente para el día en que efectivamente se cause el retiro.

El pago efectivo deberá hacerse a más tardar al día siguiente de la acusación del mismo, e implicará una reducción en el número de unidades suscritas por los Inversionistas. El retiro se abonará con cargo a las cuentas contables de Patrimonio y Abono a Cuentas por Pagar.

La redención parcial de las participaciones será obligatoria para todos los Inversionistas quienes no podrán solicitar que se reinviertan los recursos a redimir ni que se abone el valor de los mismos a Solicitudes de Capital siguientes. Este procedimiento podrá utilizarse también cuando se trate de ventas anticipadas o redenciones y amortizaciones de activos ilíquidos.

6. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS DE LOS DERECHOS

6.1. REPRESENTACIÓN DE LOS APORTES DEL FONDO

Los Aportes de los Inversionistas en el FONDO estarán representados en unidades de participación de igual valor y características, que estarán incorporados en títulos que tendrán el carácter de valores en los términos del Artículo 2 de la Ley 964 del 2005, y los cuales se entienden automáticamente inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores, de acuerdo con las disposiciones que para tal fin se encuentran previstas en el Decreto 2555 de 2010.

Los valores estarán desmaterializados y depositados en el Depósito Central de Valores DECEVAL S.A. sin que exista la posibilidad de solicitar la materialización de los mismos. Podrán ser fraccionados o agrupados en función del número de unidades de participación que incorporan, en cualquier momento por solicitud del legítimo tenedor directamente a la Sociedad Administradora la cual a su vez informará a DECEVAL S.A.

En caso de negociación por su legítimo tenedor, se deberá seguir lo señalado para el efecto en el presente Reglamento, así como los procedimientos que para el efecto exijan los Reglamentos de DECEVAL S.A.

En razón de que los valores se encuentran desmaterializados, los Aportes de los Inversionistas se reflejarán en un comprobante de inversión y una constancia de depósito, la cual solamente refleja las condiciones del valor desmaterializado y las condiciones en las que este se ha depositado en el Depósito Centralizado de Valores, y por lo tanto dicha constancia, al igual que el comprobante no son negociables.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO."

"Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades."

6.1.1. Comprobante de Inversión

Dicho comprobante tendrá el contenido establecido en el numeral 2.9. del Título VI Capítulo 3 de la Circular Básica Jurídica.

6.2. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES Y EMISORES

De acuerdo con lo establecido por la normatividad vigente, los valores emitidos por el FONDO estarán inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores, y se entiende Autorizada su oferta pública. Los documentos representativos de participación en el FONDO estarán inscritos en la Bolsa de Valores de Colombia.

7. VALORACIÓN

El valor del FONDO será calculado diariamente, de acuerdo a lo establecido de conformidad con lo establecido en el Capítulo XI de la Circular Básica Contable y Financiera.

7.1. VALOR INICIAL DE LA UNIDAD

El valor inicial o nominal de cada unidad será de diez mil pesos (\$10.000) correspondientes al valor de los desembolsos de los recursos sobre el número de participaciones en el fondo. A partir del desembolso de los recursos el valor de la unidad será el que resulte de aplicar el siguiente procedimiento previsto en el siguiente numeral.

7.2. VALOR DE LA UNIDAD DE EL FONDO

El valor del FONDO es el resultante de restar a las partidas activas del mismo, las partidas pasivas, de acuerdo con el Plan Único de Cuentas establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia para las sociedades comisionistas de Bolsa. El valor del FONDO al cierre del período de valoración se determinará por la siguiente fórmula:

$$VFCt = VFC_{t-1} + \text{Partidas Activas del período } t - \text{Partidas pasivas del período } t$$

Dónde:

$$\begin{aligned} VFCt &= \text{Valor del FONDO al cierre del período } t. \\ VFC_{t-1} &= \text{Valor de cierre del FONDO del período } t-1 \end{aligned}$$

A su vez, la determinación del valor de precierre del FONDO se hará así:

$$PCFt = VFC_{t-1} + RDt$$

Dónde:

$$\begin{aligned} PCFt &= \text{Precierre del FONDO del período } t. \\ VFC_{t-1} &= \text{Valor del FONDO al cierre de operaciones del período } t-1. \\ RDt &= \text{Resultados del período } t \text{ (Ingresos menos Gastos)}. \end{aligned}$$

Tratándose de la utilidad o pérdida en valoración de inversiones, cabe anotar que la misma debe ser la originada con base en los precios o tasas referencia y margen, publicados en el día t, según lo dispuesto en la normatividad aplicable de la Superintendencia Financiera de Colombia.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO."

"Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades."

Una vez determinado el precierre del Fondo para el día t (PCFt) conforme a lo dispuesto en el numeral anterior, se debe calcular el valor de la unidad para las operaciones del día de dicho Fondo. El valor de la unidad vigente para las operaciones del día corresponderá al valor de precierre del Fondo del FONDO dividido entre el número total de unidades al inicio de día. Este valor corresponderá al valor de la unidad del Fondo vigente para el día y será aplicable a las operaciones realizadas en ésta fecha. El cálculo se realiza de la siguiente manera:

$$VUOt = \frac{PCCt}{NUCt-1}$$

Dónde:

VUOt = Valor de la unidad del Fondo para las operaciones del día t
 PCFt = Precierre del Fondo para el día t
 NUCt-1 = Número de unidades del Fondo al cierre de operaciones del día t-1

7.3. PERIODICIDAD DEL CÁLCULO

El valor del FONDO y el valor de las unidades se calcularán diariamente de acuerdo a lo establecido en el capítulo séptimo del título I, parte tercera del Decreto 2555 de 2010. El valor del FONDO se expresará en pesos y en unidades. Asimismo, dicho cálculo, se remitirá a la Superintendencia Financiera de Colombia de acuerdo a la normatividad vigente.

7.4. VALORACION DEL PORTAFOLIO DE INVERSIONES

La valoración del portafolio de inversiones se hará diariamente con base en lo dispuesto en el Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera, y el Capítulo XVI, Título I de la Circular Básica Jurídica, y en la Parte III, Título IV Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica, cuando se hace referencia a la proveeduría de precios para valoración.

8. REMUNERACIÓN Y GASTOS

8.1. REMUNERACIÓN DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

8.1.1. Comisión Fija.

La Sociedad Administradora percibirá como beneficio por su gestión de administración de INMOVAL DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN VIVIENDA, una Comisión Fija de Administración equivalente al uno punto cinco por ciento (1.5%) nominal anual del valor total de los activos que conforma el FONDO, calculado a partir de los desembolsos efectivamente realizados por los Inversionistas y su respectiva valoración tal como está previsto a continuación:

Para efectos de cálculo del valor de la comisión se aplicará la siguiente fórmula:

$$VCt = VFct-1 * CNAAt / 365$$

Dónde:

VCt = Valor de la comisión a cobrar en el día t para INMOVAL – DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN VIVIENDA.
 VFct-1 = Valor de INMOVAL – DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN VIVIENDA al cierre del día t-1.
 CNAAt = Comisión nominal anual a cobrar el día t.

“Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO.”

“Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.”

Esta comisión será fija sobre el valor de cierre del día anterior y se liquidará y causará diariamente, pero se cancelará mensualmente a la Sociedad Administradora.

Las comisiones por las operaciones realizadas por cuenta del FONDO harán parte de la remuneración por administración, de acuerdo con la tarifa máxima establecida y comunicada a la Superintendencia Financiera de Colombia previo a la iniciación del mismo, sin que la Sociedad Administradora pueda percibir un beneficio distinto de tal remuneración por parte del FONDO.

8.1.2. Comisión Variable.

Igualmente, la Sociedad Administradora podrá percibir una comisión variable o de éxito. El valor de esta comisión será específico del presente Reglamento.

La participación de resultados y comisión de variable o de Éxito (Carry). Son las sumas de dinero que la Sociedad Administradora tendrá derecho a recibir en el evento en que se presenten excedentes para el inversionista superiores a unas Tasas Preferenciales (Hurdle Rates), siempre y cuando se presentes los términos de la cláusula 5.6 del presente reglamento.

La Sociedad Administradora percibirá como beneficio por su administración y gestión del FONDO, una Comisión Variable (comisión de Éxito) que se regirá por la tabla presentada a continuación, las cuales se entregaran en el evento en que se presenten excedentes para el inversionista superiores a las Tasas Preferenciales siempre y cuando se presenten los términos del numeral 8.1.3 del presente reglamento.

TIR del Proyecto	Distribución a la Sociedad Administradora
Inferior a IPC + 8%	0% de los Excedentes
Desde IPC + 8% hasta 15%	30% de los Excedentes
Desde el 15% en adelante	40% de los Excedentes

8.1.3 Condiciones de la Comisión Variable.

En caso de que el gerente decida realizar una redención de conformidad con lo establecido en numeral 5.7.1 del Reglamento del FONDO, previa cancelación de los gastos y pasivos pendientes de pago a cargo del fondo, las sumas liquidas a distribuir en caso de que existan, se restituirán a los Inversionistas a prorrata de las unidades de participación suscritas en el fondo en que se haya tomado la medida. Periódicamente y a partir del inicio del Fondo se calcularán los excedentes a repartir a los inversionistas y se calculará si dichos inversionistas han alcanzado alguna de las dos Tasas Preferenciales presentadas a continuación. La primera Tasa Preferencial será del IPC + 8%. La segunda Tasa Preferencial será del 15%.

Si la TIR del proyecto es superior al IPC + 8%, a partir de este momento se dará por cumplido el alcance de la primera Tasa Preferencial. Siendo así, los excedentes del periodo correspondientes serán repartidos setenta por ciento (70%) para los inversionistas (a prorrata de sus Aportes en el Fondo) y el treinta por ciento (30%) para la Sociedad Administradora del FONDO.

Adicionalmente, si la TIR del proyecto es superior al 15%, a partir de este momento se dará por cumplido el alcance de la segunda Tasa Preferencial. Siendo así, los excedentes del periodo a repartir de la segunda Tasa Preferencial correspondiente serán repartidos setenta por ciento (60%) para los inversionistas (a prorrata de sus Aportes en el Fondo) y el cuarenta por ciento (40%) para la Sociedad Administradora del FONDO.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO."

"Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades."

Igualmente, los excedentes del periodo a repartir entre la TIR de la primera Tasa Preferencial y la de la segunda Tasa Preferencial serán repartidos setenta por ciento (70%) para los inversionistas (a prorrata de sus Aportes en el Fondo) y el treinta por ciento (30%) para la Sociedad Administradora del FONDO.

Resumen	TIR del Proyecto	Distribución
Comisión Variable (Comisión de Éxito)	Inferior a IPC + 8%	100% Inversionista/ 0% Sociedad Admin
	Desde IPC + 8% hasta 15%	70% Inversionista/ 30% Sociedad Admin
	Desde el 15% en adelante	60% Inversionista / 40% Sociedad Admin

Parágrafo Primero: En caso de que el Índice de Precios del Consumidor (IPC) sea superior al 7%, se tomará un valor de 7% para el cálculo de la primera Tasa Preferencial.

Redistribución de Ingresos (Clawback). Si al momento de la liquidación final del FONDO y una vez realizada la redención descrita en la presente sección, la Tasa Preferencial de los Inversionistas es inferior al previsto en el numeral 9.1.2.1 del presente Fondo, o la Comisión de Éxito de la Sociedad Administradora es inferior al previsto en el numeral 9.1.2.1 del presente Fondo, se seguirá el procedimiento descrito en el Parágrafo Primero de la sección 9.1.2.2 del presente Fondo.

8.1.3.1 Procedimiento repartición de la comisión variable

Periódicamente y a partir del inicio del Fondo se calcularán las sumas liquidas a distribuir a los inversionistas y se calculará si dichos inversionistas han alcanzado alguna de las dos Tasas Preferenciales. En caso de que el Inversionista no alcance la primera Tasa Preferencial se deberá aplicar la siguiente fórmula para la distribución:

$$FPt,x = EDt,x$$

Donde

- EDt,x = Excedentes disponibles que le corresponderán al inversionista X en el periodo t
- FPt,x = Flujos de la participación de excedentes previos a alcanzar la primera Tasa Preferencial.
- T = Cada uno de los periodos

Se deberá realizar el siguiente procedimiento en caso de cumplir alguna de las siguientes condiciones:

Segunda Tasa Preferencial (TIR >= 15%)

$$\sum_{t=1}^{t=n} \{(FPt,x/(1+r2)^t) - (DRt,x/(1+r2)^t)\} <= 0$$

Dónde:

- DRt,x = Desembolso de Recursos al Fondo por parte del Inversionista X durante el periodo t.
- FPt,x = Flujos de la participación de excedentes a repartir Segunda Tasa Preferencial .
- T = Cada uno de los periodos
- r2 = Segunda Tasa Preferencial equivalente al 15%

Si la condición anterior no se cumple, significa que con el 100% del flujo de excedentes del periodo que le correspondería al inversionista, se ha alcanzado la segunda Tasa Preferencial.

$$FPt,x = \{(\sum_{t=1}^{t=n} DRt,x/(1+r2)^t) - (\sum_{t=1}^{t=n} FP2t,x/(1+r2)^t)\} * (1+r2)^n$$

"Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO."

"Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades."

Si la condición anterior se cumple, a partir de este momento se ha dado por cumplido el alcance de la segunda Tasa Preferencial, por lo tanto todos los excedentes del periodo correspondiente serán repartidos sesenta por ciento (60%) para el inversionista y el cuarenta por ciento (40%) para la sociedad administradora del FONDO.

Adicionalmente, Si la condición anterior se cumple, se deberá cumplir la siguiente condición:

Primera Tasa Preferencial (TIR >= IPC + 8%)

$$\sum_{t=1}^{t=n} \{ (FP1t,x / (1+r1)^t) - (DRt,x / (1+r1)^t) \} \leq 0$$

Dónde:

- DRt,x = Desembolso de Recursos al Fondo por parte del Inversionista X durante el periodo t.
- FP1t,x = Flujos de la participación de excedentes a repartir Primera Tasa Preferencial – Excedentes a Distribuir en Según Tasa Preferencial
- T = Cada uno de los periodos
- r1 = Primera Tasa Preferencial equivalente al IPC + 8%

Si la condición de la Segunda Tasa Preferencial no se cumple, entonces los Excedentes repartidos en Segunda Tasa Preferencial serán iguales a cero (0).

Si la condición de la Primera Tasa Preferencial no se cumple, significa que con el 100% del flujo de excedentes del periodo que le correspondería al inversionista X se ha alcanzado la primera Tasa Preferencial. Debido a esto, es necesario entregarle al Inversionista X la porción de los excedentes para que el valor presente de los recursos que el inversionista ha desembolsado y los excedentes que ha recibido sean iguales a cero (0) descontados a una tasa igual a la primera Tasa Preferencial.

$$FP1t,x = \{ (\sum_{t=1}^{t=n} DRt,x / (1+r1)^t) - (\sum_{t=1}^{t=n} FP1t,x / (1+r1)^t) \} * (1+r1)^n$$

Si la condición anterior se cumple, a partir de este momento se ha dado por cumplido el alcance de la primera Tasa Preferencial, por lo tanto los excedentes del periodo a repartir de la primera Tasa Preferencial correspondiente serán repartidos setenta por ciento (70%) para el inversionista X y el treinta por ciento (30%) para la Sociedad Administradora del FONDO.

Estas sumas serán pagadas mediante transferencia electrónica a la cuenta registrada del inversionista en Credicorp Capital Colombia, o mediante el giro de cheques a favor del inversionista, si éste lo solicita expresamente dentro de los tres (3) días hábiles anteriores a la fecha en la que se hará la distribución. Bajo ninguna circunstancia el pago de distribución se hará en efectivo.

Parágrafo Primero: En caso de que en el momento de la liquidación del fondo la rentabilidad obtenida por los inversionistas sea inferior a la Primera Tasa Preferencial, La Sociedad Administradora del Fondo deberá reintegrar de manera parcial o total los recursos que haya recibido por concepto de Comisión Variable, hasta el monto que sea necesario para que el inversionista alcance dicha tasa. Del mismo modo, en caso de que en el momento de la liquidación del fondo la rentabilidad obtenida por la Sociedad Administradora sea inferior al treinta (30%) de los recursos que fueron distribuidos después de alcanzar los inversionistas la Primera Tasa Preferencial, los inversionistas deberán reintegrar los recursos que hayan recibido, hasta el monto que sea necesario para que la Sociedad Administradora alcance el treinta por ciento (30%) que le corresponde. El reintegro de cualquier suma de dinero de conformidad a lo señalado anteriormente, deberá ocurrir a más tardar en la fecha de liquidación del fondo

“Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO.”

“Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.”

8.1.4. Comisión Estructuración

La Sociedad Administradora podrá percibir como beneficio por la estructuración de cada desarrollo en el FONDO, una Comisión de Estructuración. El valor de esta comisión será específico y por ende, estará definido dentro de las disposiciones del presente Reglamento. Dicha comisión será calculada a partir de los desembolsos efectivamente realizados por los Inversionistas al FONDO. Así, no habrá lugar al cobro de comisión mientras no se hayan llevado a cabo llamados a capital por el Gerente del FONDO.

Esta comisión se liquidará y causará a la sociedad administradora cada vez que se incorpore un nuevo desarrollo al fondo en que aplique esta comisión.

Para efectos de cálculo del valor de la comisión se aplicará la siguiente fórmula:

$$VCEt = VPrt-1 * CEt$$

Dónde:

- VCEt = Valor de la comisión de estructuración a cobrar en el día t para el Fondo.
- VPrt-1 = Valor del proyecto incorporado al Fondo.
- CEt = Comisión nominal anual a cobrar el día t.

8.2. GASTOS A CARGO DE EL FONDO

Estarán a cargo del FIC a prorrata de su participación en el FONDO los gastos enumerados a continuación:

- a. Los impuestos y contribuciones que graven directamente los activos o derechos del FONDO, los títulos o valores o los ingresos del FONDO, así como los costos asociados al traspaso de su propiedad y el registro de la misma, cuando a ello haya lugar.
- b. El costo del depósito y custodia de los activos del FONDO, cuando a ello haya lugar.
- c. Los gastos bancarios que se originen en el depósito de los recursos del FONDO, así como los originados por las operaciones de crédito contraídas por el FONDO.
- d. Los gastos en que se incurran en desarrollo de operaciones de crédito del FONDO o por el otorgamiento de garantías por parte del FONDO con el propósito de realizar inversiones.
- e. Los gastos de seguros y amparos de los activos contra los diferentes riesgos, incluidas las pólizas de seguros para el activo, construcción, terceros, directores, entre otros.
- f. Los gastos de seguros de responsabilidad civil (daños y perjuicios) pólizas de cumplimiento, garantías bancarias y en general garantías para participar en los procesos de realización de las inversiones.
- g. El costo de la custodia de documentos, seguros y traslado que ocasionen los títulos, bienes y documentos de los activos del FONDO.
- h. Los costos y gastos relativos a los valores emitidos por el FONDO, así como su inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores, y su depósito y/o administración en el DECEVAL.
- i. Gastos asociados al mantenimiento de los activos del FONDO.
- j. Cuando sea el caso, los honorarios y gastos causados por la auditoría externa del FONDO, los cuales tendrán que ser divulgados entre los Inversionistas y el público en general.
- k. Los tributos que graven directamente los activos del FONDO y cada uno de los Fondos, incluidos los valores y demás instrumentos financieros, así como los ingresos del FONDO y cada uno de los Fondos.
- l. Los honorarios y gastos en que se incurra con motivo de la defensa jurídica de los bienes que hacen parte del FONDO, incluyendo la asesoría necesaria para tal fin.
- m. Los gastos en que incurra para la citación, celebración y funcionamiento de las Asambleas de los Inversionistas.
- n. Los gastos en que incurra para la citación, celebración y funcionamiento del Comité de Inversiones.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO."

"Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades."

- o. Los gastos, intereses y rendimientos financieros que deban cancelarse por razón de operaciones de bolsa o a través de los sistemas centralizados de operaciones o de información para transacciones, o en operaciones de reporto o repo, simultáneas y transferencias temporales de valores y para el cubrimiento de los costos de operaciones de crédito autorizadas al FONDO.
- p. Los gastos en que se incurra en relación con la interventoría prevista en el numeral i) de la cláusula 9.2 Obligaciones de la Sociedad Administradora del presente Reglamento. Dicho gasto podrá estar a cargo del fideicomiso del desarrollo en el que participe.
- q. La Remuneración de la Sociedad Administradora.
- r. Los gastos de valoración de los activos del Fondo, siempre y cuando esta valoración sea realizada por el Proveedor de Precios para valoración designado como oficial por la entidad.
- s. Los gastos derivados de las transacciones y procesos de inversión, tales como notariado, registro, beneficencia, cuando a ello haya lugar.
- t. Los impuestos, tasas, gravámenes y contribuciones de los activos y operaciones de cada Fondo, actuales o futuros, tales como prediales, IVA, ICA, cuando a ello haya lugar.
- u. Los gastos de liquidación del FONDO.

9. FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y EL GERENTE

9.1. FACULTADES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

Son facultades de la Sociedad Administradora.:

- a. Nombrar y remover al Gerente del FONDO.
- b. Modificar el Reglamento del FONDO, en los términos establecidos por este Reglamento, y en lo no previsto por el Decreto 2555 de 2010.
- c. Abstenerse de aceptar Inversionistas en los términos y condiciones del presente Reglamento.
- d. Las demás consagradas en el presente Reglamento y la Ley.
- e. Suscribir compromisos de inversión en el FONDO hasta por el cinco (5%) de los compromisos de inversión que se hayan suscrito a la fecha de cierre.

9.2. OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

La Sociedad Administradora deberá administrar los recursos del FONDO y cada uno de sus Fondos como lo haría un experto prudente, obrando con la diligencia, habilidad y el cuidado razonable, que corresponde al manejo adecuado de los recursos captados del público. En consecuencia y en desarrollo de sus actividades de administración, la Sociedad Administradora tendrá a su cargo, además de las obligaciones consagradas en el artículo 3.1.5.1.1. del Decreto 2555 de 2010, las que le imponga cualquier otra regulación aplicable, y (ii) las consagradas en el presente Reglamento, relacionadas a continuación:

- a. Invertir los recursos del FONDO, de acuerdo con las instrucciones del Gerente, siempre de conformidad con la Política de Inversión del FONDO.
- b. Pagar oportunamente los gastos del FONDO y controlar que los mismos se paguen según lo señalado en el presente Reglamento, siempre que existan los recursos disponibles para el efecto.
- c. Efectuar, con cargo a los recursos del FONDO, la valoración de los activos que conformen el portafolio del FONDO y sus participaciones, así como de cada uno de sus fondos de conformidad con lo dispuesto en el presente Reglamento, el Decreto 2555 de 2010, la Circular Básica Contable y Financiera, la Circular Básica Jurídica y las instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO."

"Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades."

- d. Llevar por separado la contabilidad del FONDO y cada uno de sus Fondos de acuerdo con las reglas que sobre el particular establezca la Superintendencia Financiera de Colombia.
- e. Establecer un adecuado manejo de la información relativo a los FICs para evitar conflictos de interés y uso indebido de información privilegiada, incluyendo la reserva o confidencialidad que sean necesarias.
- f. Informar a la Superintendencia Financiera de Colombia los hechos o situaciones que impidan el normal desarrollo del FONDO o el adecuado cumplimiento de sus funciones como administrador, o cuando se den una o más de las causales de liquidación del FONDO. Dicho aviso deberá darse de manera inmediata a la ocurrencia del hecho o a la fecha en que tuvo o debió haber tenido conocimiento del mismo. Este informe deberá ser suscrito por el representante legal de la sociedad administradora.
- g. Presentar a la Asamblea de Inversionistas, cuando haya lugar a ello, toda la información necesaria que permita establecer el estado del FONDO; en todo caso, como mínimo deberá presentar los estados financieros básicos de propósito general, descripción general del portafolio, la evolución del valor de la participación, así como del valor del FONDO y participación de cada Inversionista dentro de la misma.
- h. Controlar que el personal vinculado a la Sociedad Administradora cumpla con sus obligaciones y deberes en la administración del FONDO, incluyendo las reglas de gobierno corporativo y conducta y demás reglas establecidas en los manuales de procedimiento.
- i. Contratar a un interventor para cada uno de los desarrollos en los que el FONDO participe, el cual podrá ser removido por la Sociedad Administradora y/o el Comité de Inversiones. La Sociedad Administradora podrá o propenderá por determinar mecanismos expeditos para dirimir conflictos (amigables componedores) en caso de que haya divergencia de criterio con la interventoría. El costo del interventor será un gasto de cada fondo y podrá estar a cargo del fideicomiso del desarrollo en el que participe.
- j. Asegurar la correcta valoración de las inversiones en desarrollos inmobiliarios, para lo cual realizada por el Proveedor de Precios para valoración designado como oficial por la entidad, para cada uno de los desarrollos en los que se requiera.
- k. Adoptar medidas de control y reglas de conducta necesarias, apropiadas y suficientes, que se orienten a evitar que los FICs puedan ser utilizadas como instrumentos para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dineros u otros bienes provenientes de actividades delictivas, o para dar apariencia de legalidad a las actividades delictivas o a las transacciones y recursos vinculados con las mismas.
- l. Abstenerse de efectuar prácticas discriminatorias o inequitativas entre los Inversionistas del FONDO.
- m. Ejercer los derechos políticos inherentes a los valores administrados colectivamente, de conformidad con las políticas definidas por la Junta Directiva.
- n. Cumplir a cabalidad con los demás aspectos necesarios para la adecuada administración del FONDO.
- o. Realizar la verificación del análisis de Riesgo Crediticio de las contrapartes en las inversiones cuando se asuma este riesgo, por parte del departamento de riesgo de la Sociedad Administradora, antes de la realización de cualquier inversión y/o firma de contratos manera periódica durante la ejecución de la inversión y/o contratos, de acuerdo con los manuales y procedimientos definidos por dicho departamento.
- p. Cumplir con el deber de revelación de información relevante, de conformidad a lo establecido en el Decreto 2555 de 2010.
- q. Realizar las actividades de administración del FONDO de conformidad a las políticas y procedimientos internos, en especial en lo referente al manual interno sobre el sistema de administración de riesgo operativo-SARO-.
- r. Sin perjuicio de lo señalado en el literal anterior, en desarrollo de su gestión como administradora de un FIC, la sociedad administradora dará observancia a lo establecido en el artículo 3.1.3.1.3 del Decreto 2555 de 2010.

9.3. PARTICIPACIÓN DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA.

La Sociedad Administradora podrá mantener una participación en el FONDO que ésta determine de hasta un cinco (5%) del valor del mismo al momento de hacer la inversión. Dicha participación deberá mantenerse durante un plazo mínimo de un (1) año.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO."

"Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades."

9.4. OBLIGACIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

La Junta Directiva de la Sociedad Administradora, en cuanto a las actividades de administración del FONDO deberá cumplir con las obligaciones establecidas en el Artículo 3.1.5.1.1. del Decreto 2555 de 2010 y las normas que lo modifiquen, adicionen o reformen.

9.5. GERENTE DE EL FONDO

El Gerente del FONDO deberá cumplir con los requisitos de idoneidad y experiencia de conformidad con el artículo 3.1.5.2.2. del Decreto 2555 de 2010. Por tanto, deberá acreditar experiencia de por lo menos 5 años, en relación a la adquisición y administración sobre el tipo de activos susceptibles de inversión establecidos en el presente reglamento, así como sobre la gestión de FICs, vehículos de inversión, fondos fiduciarios y/o fondos.

9.5.1. Funciones del Gerente del FONDO

El Gerente deberá cumplir las funciones establecidas en el Artículo 3.1.5.2.1. del Decreto 2555 de 2010 o de las normas que las modifiquen o sustituyan y aquellas que se le señalan en este Reglamento. Adicionalmente, el Gerente tendrá las siguientes:

- a. Aplicar los procedimientos de decisión de inversión e invertir los recursos del FONDO de conformidad con la política de inversión y demás condiciones señaladas en el presente Reglamento, así como las recomendaciones del Comité de Inversiones.
- b. Evaluar periódicamente el comportamiento de las inversiones, y en caso de considerarlo necesario, proponer las decisiones y formular las estrategias que puedan ser útiles para mejorar el comportamiento de los activos.
- c. Presentar informes de gestión a la Sociedad Administradora y a los inversionistas, como mínimo cada seis (6) meses, o cuando la Junta Directiva así lo solicite, sobre el estado y desempeño del portafolio de inversiones del FONDO, incluyendo una descripción detallada de los gastos a cargo del FONDO.
- d. De manera previa a cualquier inversión en inmuebles implique riesgo de crédito y/o firma de cualquier contrato, deberá asegurarse de contar con el concepto positivo de la Sociedad Administradora resultante de la verificación del análisis de Riesgo Crediticio de las inversiones y contrapartes de los inmuebles, por parte del departamento de riesgo de la Sociedad Administradora, antes de la realización de cualquier inversión y/o firma de contratos y adicionalmente, de manera periódica durante la ejecución del inversión y/o contrato de acuerdo con los manuales y procedimientos definidos por dicho departamento.
- e. Decidir sobre la posibilidad de que un Inversionista se vincule o no al FONDO, en los términos y condiciones del presente Reglamento.
- f. Autorizar la cesión de la posición contractual de los Inversionistas, respecto de los compromisos de inversión suscritos.
- g. Seleccionar un portafolio de potenciales activos en los cuales el FONDO podría invertir, analizar la conveniencia de inversión en estos potenciales activos y presentar tales desarrollos al Comité de Inversiones.
- h. Efectuar los Llamados de Capital a los Inversionistas en los plazos y condiciones previstas en el presente Reglamento.
- i. Participar activamente en la gestión de las inversiones realizadas, mediante la participación en los órganos de gobierno de la empresa o sociedad objeto de inversión, cumpliendo, entre otras, las siguientes funciones:
 - a. Promover la concertación con los grupos de propietarios comunes de los inmuebles y/o de la propiedad horizontal en las que invierta el FONDO, la orientación estratégica, operativa y de mercadeo que deba seguirse para capturar las oportunidades de generación de valor, en cuanto ello sea posible.
 - b. Participar activamente en la definición de los equipos administrativos de cada inmueble y/o propiedad horizontal en la que se inviertan recursos del FONDO, buscando para el efecto los mejores recursos humanos disponibles de acuerdo con las competencias y habilidades técnicas que se requieran, y la adecuada compensación de los mismos, buscando alinear los intereses de empleados y propietarios, siempre que ello sea posible.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO."

"Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades."

- j. Designar el equipo de trabajo idóneo para la ejecución de las obligaciones a su cargo.
- k. Buscar los activos para que el FONDO pueda invertir sus recursos y, en los casos aplicables, impartir la instrucción a la Sociedad Administradora para realizar las inversiones del caso.
- l. Coordinar los procesos de due diligence de los posibles desarrollos de inversión.
- m. Determinar, a su entera discreción, los eventos en los cuales invitará a los Inversionistas del FONDO, a co-invertir en uno o más desarrollos de inversión.
- n. Promocionar el FONDO hasta el Cierre del mismo.
- o. Procurar la diversificación del portafolio de inversiones conforme a los lineamientos establecidos en este Reglamento.
- p. Decidir sobre el momento más adecuado para adelantar procesos de des-inversión e instruir a la Sociedad Administradora para suscribir los documentos a que haya lugar para tal fin.
- q. Cada vez que existan recursos líquidos, definir la forma, momento y cuantía de las distribuciones o eventuales redenciones de unidades de participación, de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento;
- r. Organizar y citar las Asambleas de Inversionistas;
- s. Las demás que prevean la ley y este Reglamento.

Parágrafo Primero: Las obligaciones del Gerente serán de medio y no de resultado y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve, con el alcance y en los términos del artículo 3.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010.

9.6. PROHIBICIONES Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CONFLICTOS DE INTERÉS

La Sociedad Administradora implementará controles para efectos de evitar incurrir en alguna de las prohibiciones que establecen los artículos 3.1.1.1.5, 3.11.1.1 y 3.1.11.1.2 del Decreto 2555 de 2010 y las normas que los adicionen, modifiquen, complementen o sustituyan. Asimismo, se compromete a implementar los controles necesarios para cumplir con lo establecido en el capítulo VII de Código de Gobierno Corporativo y numeral 2.8 de Código de Conducta y Ética de la Compañía.

Las situaciones generadoras de conflictos de interés previstas en los artículos mencionados anteriormente, y las situaciones adicionales que se mencionan en este numeral, deben ser administradas y reveladas por Credicorp Capital Colombia a los órganos de control y a los inversionistas del FONDO.

En desarrollo del literal b) del Código de Conducta y Ética, los conflictos de interés serán resueltos por la Asamblea de Inversionistas por consulta universal de conformidad con el principio de preferencia del interés de los inversionistas de los FICs respecto de los intereses de Credicorp Capital Colombia S.A. y los principios orientadores establecidos en el Código de Ética y Conducta de la sociedad comisionista.

Se consideran situaciones generadora de potenciales conflictos de interés las siguientes:

- Tomar mayor riesgo del establecido en la política de inversión para mejorar la rentabilidad del FONDO.
- Realizar operaciones generadoras de ingresos para la sociedad comisionista o de sus empleados en perjuicio de la rentabilidad de los inversionistas de los FICs. Se exceptúa de lo anterior, lo que se prevea en los Reglamentos de los Fondos de Capital Privado de acuerdo con lo previsto en el Decreto 2555 de 2010
- Revelar las transacciones futuras que van a llevar a cabo para los FICs para el beneficio de otros intereses de la sociedad comisionista o sus empleados.
- Contratar asesores externos cuyos honorarios estén a cargo del FONDO, para la ejecución de trabajos que no sean estrictamente requeridos para el beneficio de la misma.

Con el fin de prevenir conflictos de interés, la Sociedad Administradora y el Gerente del FONDO adoptarán las siguientes conductas:

"Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO."

"Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades."

- Tomar las decisiones con respecto al FONDO, con independencia y autonomía, con base en la información fluida, transparente e integral que deberán desarrollar en relación con los desarrollos.
- No aprovecharán en beneficio de su sociedad, o de los accionistas de la misma, las oportunidades de negocio o de inversión del FONDO. No participarán por cuenta propia o de un tercero en actividades que compitan con las del FONDO.
- Realizarán las funciones que les corresponde en relación con el FONDO dentro de su compromiso de dedicación.
- La Sociedad Administradora y el Gerente, así como también sus respectivos administradores involucrados con la administración y gestión del FONDO no podrán realizar inversión alguna en sociedades en las cuales el FONDO haya realizado Inversiones o esté evaluando la posibilidad de hacerlo, para su propio beneficio o de otras sociedades en las cuales participe.

Cuando se enfrente un conflicto de interés, o se tenga duda sobre la existencia del mismo, la Sociedad Administradora y el Gerente, tendrán en cuenta el siguiente procedimiento:

- Las personas involucradas directa o indirectamente en las actividades, actos o decisiones respecto de los cuales exista conflicto de interés, deberán comunicarlo a la Asamblea de Inversionistas, mediante consulta universal. La Asamblea, podrá autorizar la actuación del funcionario estableciendo un procedimiento para salvaguardar los intereses del FONDO y los intereses de los Suscriptores; o cesar toda actuación cuando se tenga conocimiento de la situación de conflicto de interés.
- Cuando se trate de un empleado, éste deberá informar por escrito del conflicto a su superior jerárquico quien evaluará si el funcionario debe abstenerse de actuar, y en tal caso, dicho superior designará al empleado que deba continuar con el respectivo proceso. El superior jerárquico podrá autorizar la actuación del funcionario estableciendo un procedimiento para salvaguardar los intereses del FONDO y los intereses de los Suscriptores.
- Cuando se trate de un administrador de la Sociedad Administradora o del Gerente, éste pondrá en conocimiento del Comité de Ética de la Sociedad Administradora la circunstancia constitutiva del conflicto de interés, suministrando toda la información que sea relevante para que dicho órgano adopte la decisión que estime pertinente. El Comité de Ética de la Sociedad Administradora podrá autorizar la realización del acto por parte del administrador cuando el mismo no perjudique los intereses del FONDO o los intereses de los Suscriptores.

La Asamblea de Inversionistas podrá autorizar la actuación, estableciendo un procedimiento para salvaguardar los intereses del FONDO y los intereses de los Suscriptores.

9.6.1. Alineación de Intereses

Para un adecuado manejo de las inversiones de capital del FONDO que se hagan a través de compañías en las que se cuente con participaciones minoritarias o mayoritarias, El Gerente deberá acudir a mecanismos tales como, pero sin limitarse a contratos de precio fijo, contratos a donde los honorarios de construcción estén atados al cumplimiento de presupuesto y/o a la tasa de retorno del desarrollo y en cualquier caso el interventor y el Gerente del FONDO supervisará de forma directa y constante las inversiones y el desarrollo de los inmuebles, lo que permitirá anticipar y corregir cualquier variación significativa de los costos.

10. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS INVERSIONISTAS

10.1. DERECHOS DE LOS INVERSIONISTAS

Son derechos de los inversionistas del FONDO:

- 1) Participar en los resultados económicos generados por el giro ordinario de las operaciones del FONDO.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO."

"Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades."

- 2) Inspeccionar los documentos del FONDO una vez cada semestre calendario, contados a partir de la fecha de iniciación de operaciones del FONDO. Para este efecto, los Inversionistas tendrán la oportunidad de ejercer el derecho dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la terminación del semestre calendario. En todo caso, el derecho de inspección en ningún caso se extenderá, de acuerdo con lo previsto en el numeral 2 del Artículo 3.1.5.5.1. del Decreto 2555 de 2010, a aquella información que se refiera a los demás Inversionistas en el correspondiente FONDO, la cual nunca podrá ser consultada por Inversionistas diferentes del propio interesado, o a la información sobre la que la Sociedad Administradora o el Gerente, deba mantener la confidencialidad, incluyendo, sin limitarse a la información confidencial sobre activos objeto de negociación para la inversión del FONDO.
- 3) Negociar las unidades de participación representativas de su inversión en el FONDO, de acuerdo la naturaleza de los documentos representativos de dichas participaciones.
- 4) Participar y ejercer los derechos políticos que le corresponden en la Asamblea de Inversionistas. En particular, asistir a las reuniones de la Asamblea de Inversionistas y decidir los asuntos de su competencia.
- 5) Los demás señalados en la Ley o en el presente Reglamento.
- 6) Solicitar la rendición total o parcial de sus participaciones en el fondo, de conformidad con lo establecido en el presente reglamento.
- 7) Sin perjuicio de los literales anteriores, se entienden incluidos en este listado los derechos de los inversionistas consagrados en el artículo 3.1.5.5.1 del Decreto 2555 de 2010.

10.2. OBLIGACIONES DE LOS INVERSIONISTAS

Son obligaciones de los inversionistas del FONDO:

- 1) Presentar la documentación exigida por la Sociedad Administradora para su vinculación al FONDO en cumplimiento de los esquemas de conocimiento del cliente exigidos por la normatividad vigente.
- 2) Suscribir la Adhesión al FONDO a que se refiere el numeral b. de la Cláusula 5.1 del presente Reglamento, que se documenta en el Anexo I del mismo.
- 3) Suscribir el Compromiso de Inversión a que se refieren las Cláusulas 5.1, numeral c., y 5.2 del presente Reglamento, cuyo contenido está contenido en el Anexo II del mismo.
- 4) Diligenciar la declaración de origen de fondos.
- 5) Cumplir en todo momento el presente Reglamento.
- 6) Efectuar el pago de los Aportes en los términos y condiciones establecidas en este Reglamento.
- 7) Las demás obligaciones previstas en el presente Reglamento y la Ley.

En todo caso, los Inversionistas serán responsables únicamente hasta el monto del compromiso de inversión que cada uno suscriba con ocasión de la vinculación a la presente FONDO. En consecuencia, no existirá solidaridad entre los inversionistas y el FONDO por las obligaciones que esta última asuma frente a terceros o frente a la Sociedad Administradora.

11. INFORMACION

11.1. REVELACION DE INFORMACION

Toda la información necesaria para el adecuado entendimiento por parte del Inversionista de la naturaleza de la Sociedad Administradora y de la inversión en el FONDO, así como del riesgo y de los costos y gastos en que incurriría en relación con el FONDO, será suministrada de manera previa a la vinculación del respectivo Inversionista a través de este Reglamento. Asimismo, la Sociedad Administradora, de manera permanente y simultánea, tendrá disponible en su página web dicha información y en todo caso lo siguiente:

- a. El Reglamento actualizado del FONDO.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO."

"Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades."

- b. El prospecto del FONDO
- c. Informe de calificación del FONDO
- d. Un Informe de Gestión y Rendición de Cuentas del FONDO, en cuanto éste informe ya se haya producido.
- e. Ficha Técnica

Cuando se presente la necesidad de realizar un llamado de capital, se informará en lo posible la inversión a la que está destinado dicho llamado de capital. De lo contrario, en razón En caso de no ser posible por acuerdo de confidencialidad que existan, el Gerente publicará en la página web un memorando de inversión en donde explique las inversiones que se han realizado.

La Sociedad Administradora cuenta con un Código de Buen Gobierno Corporativo, un Código de Ética y Conducta, y un Código de Conducta para la Administración de los FICs. Toda esta información se podrá encontrar en las oficinas de la Sociedad Administradora, en la página Web de la misma y podrá a ser enviada a los inversionistas por Correo Electrónico. Cualquier información que afecte los derechos de los Inversionistas será dada a conocer a través de la Superintendencia Financiera como Información Relevante. El contenido de cada uno de los mecanismos de provisión de información será el establecido por el Decreto 2555 de 2010, la Circular Básica Jurídica, y las normas que lo modifiquen, complementen o deroguen.

11.2. INFORME DE GESTION Y RENDICION.

La Sociedad Administradora elaborará, enviará y mantendrá a disposición de los Inversionistas, un Informe de Gestión, Administración y Rendición de Cuentas con cortes a 30 de junio y 31 de diciembre.

El Informe de Gestión, Administración y Rendición de Cuentas tendrá una relación detallada y pormenorizada de la gestión y administración de los activos del FONDO, así como la descripción de los hechos relevantes de la administración por la Sociedad Administradora, incluyendo los Estados Financieros de propósito general del FONDO, y cualquier otro hecho relevante que pueda afectar materialmente los derechos de los Inversionistas o que deban conocer para tomar decisiones informadas.

Asimismo, contendrá una explicación acerca de las particularidades del FONDO, sobre la composición de los activos y su desempeño. Asimismo, deberá contener la información cuantitativa y cualitativa que sea necesaria para ilustrar adecuadamente los inversionistas sobre los cambios materiales en el desempeño del FONDO, así como un análisis de la evolución del valor de la unidad del FONDO y de los principales gastos en que ha incurrido cada uno de los fondos.

12. CUSTODIO DE VALORES

El custodio de valores será BNP Paribas Securities Services Sociedad Fiduciaria S.A., entidad autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia para ejercer dicha actividad por virtud del contrato suscrito con Credicorp Capital Colombia S.A. Para efectos del FONDO, el custodio ejercerá su actividad exclusivamente sobre los activos que sean susceptibles de ser entregados en

12.1 FUNCIONES Y OBLIGACIONES

La custodia de valores es una actividad del mercado de valores regulada por el Decreto 1243 de 2013. Por medio de ésta, el custodio ejerce el cuidado y la vigilancia de los valores y recursos en dinero del custodiado para el cumplimiento de operaciones sobre dichos valores. Los principios que orientan la actividad son la independencia, la segregación y la profesionalidad. Para Credicorp Capital Colombia S.A., el custodio ejerce particularmente:

- a. La salvaguarda de los valores.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO."

"Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades."

- b. La compensación y liquidación de las operaciones.
- c. La administración de los derechos patrimoniales.

Para la prestación del servicio, el custodio deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

1. Mantener durante el tiempo de duración de la prestación del servicio de custodia, mecanismos de cobertura que amparen los riesgos por pérdida o daño.
2. Asegurar que se realice la anotación en cuenta de los derechos sobre los valores cuya custodia se le encomienda a nombre del cliente respectivo.
3. Contar con las políticas, los procedimientos y mecanismos necesarios para garantizar una adecuada ejecución de la actividad de custodia de valores.
4. Identificar, medir, controlar y gestionar los riesgos propios de su actividad.
5. Verificar el cumplimiento de las instrucciones impartidas por el custodiado, en relación con los valores objeto de custodia.
6. Contar con planes de contingencia, de continuidad del negocio y de seguridad informática, para garantizar la continuidad de su operación.
7. Adoptar las políticas, los procedimientos y mecanismos sobre el manejo de la información que la entidad reciba o conozca en razón o con ocasión de la actividad de custodia.
8. Establecer la política general en materia de cobro de comisiones a los custodiados y los mecanismos de información sobre las mismas.
9. Reportar diariamente al custodiado todos los movimientos realizados en virtud de las instrucciones recibidas.
10. Informar oportunamente al custodiado y a la Superintendencia Financiera de Colombia cualquier circunstancia que pueda afectar el normal desarrollo de la labor de custodia y solicitarle al custodiado las instrucciones adicionales que requiera para el buen cumplimiento de sus funciones.
11. Asegurar el mantenimiento de la reserva de la información que reciba o conozca en razón o con ocasión de la actividad de custodia de valores y adoptar las políticas y procedimientos para evitar el uso indebido de información privilegiada o reservada relacionada con los valores custodiados y con las estrategias, negocios y operaciones del custodiado.
12. Suministrar al custodiado la información y documentación que éste requiera sobre los valores y de recursos en dinero objeto de custodia y sobre el desarrollo del contrato, de forma inmediata.
13. Impartir las órdenes necesarias para realizar los movimientos de las cuentas bancarias en las cuales se depositen dineros del custodiado, con el fin de compensar y liquidar las operaciones que se realicen sobre los valores respecto de los cuales se ejerce la custodia.
14. Las demás que contemple la normatividad vigente y aplicable, relacionadas con la custodia de valores.

12.2. FACULTADES Y DERECHOS.

Las facultades y derechos del custodio BNP Paribas Securities Services Sociedad Fiduciaria S.A. serán las descritas en el contrato suscrito con Credicorp Capital Colombia S.A. para el efecto.

12.3. METODOLOGÍA DE CÁLCULO DE LA REMUNERACIÓN Y FORMA DE PAGO

La metodología de cálculo de la remuneración será la contemplada en el contrato suscrito entre Credicorp Capital Colombia S.A. y BNP Paribas Securities Services Sociedad Fiduciaria S.A., conforme a las siguientes variables:

- Cobro relacionado con el volumen de activos del Fondo entregados en custodia, tanto en renta fija como renta variable, que estará expresado en puntos básicos y que será menor en la medida que crezcan los activos del fondo.
- Cobros asociados a la realización de transacciones con los activos del Fondo, propias del proceso de compensación y liquidación de operaciones celebradas por el Fondo, como son la entrega contra pago, el envío libre de pago, y las modificaciones o cancelaciones de operaciones.

“Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO.”

“Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.”

Dichos montos se pagarán al custodio mes vencido.

13. LIQUIDACIÓN DEL FONDO

13.1. CAUSALES

Son causales de liquidación del FONDO:

- a. El vencimiento del término de duración.
- b. La decisión válida de la asamblea de inversionistas de liquidar el FONDO.
- c. La decisión motivada técnica y económicamente de la junta directiva de la sociedad administradora de liquidar el FONDO.
- d. Cualquier hecho o situación que ponga a la sociedad administradora en imposibilidad definitiva de continuar desarrollando su objeto social, si la asamblea de inversionistas no decide el traslado del FONDO a otro administrador.
- e. Cuando el patrimonio del FONDO, esté por debajo del monto mínimo de activos establecido para iniciar operaciones, de acuerdo con lo previsto en el presente reglamento y en el artículo 3.1.1.3.5 del Decreto 2555 de 2010.
- f. La toma de posesión sobre la sociedad administradora de fondos de inversión colectiva.
- g. No contar con el número mínimo de Inversionistas definido en el presente Reglamento y en el Decreto 2555 de 2010. Esta causal podrá ser enervada durante un periodo máximo de dos (2) meses.
- h. Sin perjuicio de los literales anteriores, se entienden incluidos en este listado las causales consagradas en el artículo 3.1.2.2.1 del Decreto 2555 de 2010.

Parágrafo Primero: Las causales previstas en el literal e) y g) sólo serán aplicables después de seis (6) meses de que el FONDO entre en operaciones.

Parágrafo Segundo: Cuando se presente alguna de las causales de liquidación previstas anteriormente, la sociedad administradora deberá comunicarla inmediatamente a la Superintendencia Financiera de Colombia, a la bolsa de valores y a las entidades administradoras de los diferentes sistemas de negociación de valores, cuando haya lugar a ello. A los Inversionistas se les comunicará el acaecimiento de la causal de liquidación del FONDO por los medios previstos en el presente Reglamento para la convocatoria a asamblea de inversionistas. Estas comunicaciones deberán realizarse a más tardar al día siguiente de la ocurrencia de la causal.

13.2. PROCEDIMIENTO

La liquidación del FONDO seguirá el siguiente procedimiento:

1. A partir de la fecha del acaecimiento de la causal de liquidación y mientras esta subsista, el FONDO no podrá constituir nuevas participaciones ni atender redenciones. Adicionalmente, cuando haya lugar, se suspenderá la negociación de los valores emitidos por el FONDO, hasta que se enerve la causal.
2. Cuando la causal de liquidación sea distinta de las previstas en los literales a y b de la cláusula 12.1. del presente Reglamento, la sociedad administradora procederá a convocar a la asamblea de inversionistas que deberá celebrarse entre los cinco (5) y diez (10) días comunes siguientes a la fecha de la comunicación de la noticia de liquidación.
3. En caso de que esta Asamblea no se realizare por falta de quórum previsto para el efecto, ésta se citará nuevamente para celebrarse entre los tres (3) y seis (6) días comunes siguientes a la fecha de la asamblea fallida, pudiendo deliberar con cualquier quórum.
4. En el evento de que la liquidación haya ocurrido con base en las causales previstas en los literales c y d de la cláusula 12.1. del presente Reglamento, la asamblea de inversionistas podrá decidir si entrega la administración del FONDO a otra sociedad legalmente habilitada para administrar fondos de inversión colectiva, caso en el cual se considerará

"Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO."

"Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades."

enervada la respectiva causal de liquidación cuando la nueva sociedad administradora designada acepte realizar la administración de este FIC. En este último caso, la asamblea deberá establecer las fechas y condiciones en las que se realizará el traspaso del FONDO al administrador seleccionado.

5. Acaecida la causal de liquidación si la misma no es enervada, la asamblea de inversionistas deberá decidir si la sociedad administradora desarrollará el proceso de liquidación o si se designará un liquidador especial. En caso de que la asamblea no designe liquidador especial, se entenderá que la sociedad administradora de fondos de inversión colectiva adelantará la liquidación.
6. El liquidador deberá obrar con el mismo grado de diligencia, habilidad y cuidado razonable que los exigidos para la sociedad administradora de fondos de inversión colectiva en el Decreto 2555 de 2010.
7. El liquidador procederá inmediatamente a liquidar todas las inversiones que constituyan el portafolio del FONDO, en un plazo que no podrá ser superior a un (1) año. Vencido este término, si existieren activos cuya realización no hubiere sido posible, la asamblea de inversionistas deberá reunirse en un lapso no mayor a cuatro (4) meses, con el fin de evaluar el informe detallado que deberá presentar el liquidador sobre las gestiones realizadas hasta la fecha, y podrá:
 - a. Otorgar el plazo adicional que estime conveniente para que el liquidador continúe su gestión de liquidación de las inversiones pendientes, en cuyo caso deberá acordar las fechas en que el liquidador presentará a los inversionistas de forma individual y/o a la asamblea de inversionistas, informes sobre su gestión. La asamblea de inversionistas podrá prorrogar hasta por un (1) año el plazo adicional inicialmente otorgado en el evento que no se hayan podido liquidar en el plazo adicional inicial.
 - b. Solicitar al liquidador que los activos sean entregados en pago a los inversionistas en proporción a sus participaciones. Para realizar esta solicitud, la asamblea de inversionistas podrá reunirse en cualquier tiempo.
 - c. Tomar las decisiones que considere pertinentes para lograr la liquidación de las inversiones y la adecuada protección de los derechos de los inversionistas.
8. Una vez liquidadas todas las inversiones se procederá de inmediato a cancelar a los inversionistas las participaciones, en un término no mayor de quince (15) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo previsto en el numeral. No obstante lo anterior, en cualquier tiempo se podrán efectuar pagos parciales a todos los Inversionistas, a prorrata de sus alícuotas, con los dineros que se obtengan en el proceso liquidatorio y que excedan el doble del pasivo externo del FONDO, si lo hubiere, con corte al momento de hacerse la distribución.
9. Si vencido el período máximo de pago de las participaciones, existieren sumas pendientes de retiro a favor de los inversionistas, se seguirá el siguiente procedimiento:
 - a. Si el inversionista ha informado a la sociedad administradora de fondos de inversión colectiva, por medio escrito, una cuenta bancaria para realizar depósitos o pagos, el liquidador deberá consignar el valor pendiente de retiro en dicha cuenta.
 - b. De no ser posible la consignación a que hace referencia el literal anterior, y en caso de que el Inversionista haya señalado e identificado, por medio escrito, un mandatario para el pago o un beneficiario, el liquidador realizará el pago de los aportes pendientes de retiro a dicha persona.
 - c. En imposibilidad de realizar el pago de conformidad con alguno de los literales anterior, se dará aplicación al artículo 249 del Código de Comercio.

Parágrafo Primero: Para el FONDO cuyos documentos representativos de participación sean valores, en los términos de la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010, una vez entren en proceso de liquidación, se deberá suspender la negociación de dichos valores, para lo cual la Sociedad Administradora informará de manera inmediata la Superintendencia Financiera de Colombia y a la bolsa de valores o sistemas de negociación en los que se encuentren inscritos.

Una vez producido el informe de finalización de actividades que el liquidador deberá presentar a la asamblea de inversionistas, la Superintendencia Financiera de Colombia procederá a cancelar la inscripción de dichos valores en el Registro Nacional de Valores y Emisores, RNVE, cuando sea el caso.

Si realizadas las diligencias de convocatoria no fuere posible reunir a la asamblea de inversionistas, el liquidador deberá presentar su informe a la Superintendencia Financiera de Colombia y en todo caso se publicará en la página web www.credicorpcapital.com/Colombia.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO."

"Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades."

14. FUSIÓN Y CESIÓN DEL FIC

14.1. FUSIÓN

El FONDO podrá fusionarse con uno o varios fondos de inversión colectiva, siempre que se acredite el siguiente procedimiento:

1. Elaboración del proyecto de fusión con la siguiente información:
 - I. Los datos financieros y económicos de cada uno de los fondos de inversión colectiva objeto de la fusión, con sus respectivos soportes, y
 - II. Un anexo explicativo sobre los mecanismos que se utilizarán para nivelar el valor de la unidad de los fondos de inversión colectiva a fusionar, incluyendo la relación de intercambio
2. Aprobación del proyecto de fusión por la junta directiva de la sociedad administradora de fondos de inversión colectiva involucrada;
3. Una vez aprobado el compromiso se deberá realizar la publicación en un diario de amplia circulación nacional del resumen del compromiso de fusión.
4. Se deberá convocar a la asamblea de inversionistas mediante una comunicación escrita acompañada del compromiso de fusión. La asamblea deberá realizarse luego de transcurridos quince (15) días hábiles al envío de la comunicación a los inversionistas. Para la realización de la asamblea serán aplicables las normas previstas para la asamblea general de accionistas establecidas en la legislación mercantil en lo que resulte aplicable. Los inversionistas que no estén de acuerdo con el compromiso de fusión o los que no asistan a la asamblea en la que se decida la fusión podrán ejercer el derecho de solicitar la redención de sus participaciones consagrado en el inciso tercero del artículo 3.1.1.9.6 del presente decreto, en cuyo caso, el término de un (1) mes se contará desde el día de la celebración de la asamblea de inversionistas.
5. Una vez aprobado el compromiso de fusión por las asambleas de inversionistas, se informará a la Superintendencia Financiera de Colombia de dicho compromiso, mediante comunicación escrita a la cual se deberá anexar el proyecto de fusión aprobado y las actas resultantes de las asambleas y reuniones de juntas directivas.

Parágrafo Primero: En caso de que, por virtud de la fusión, resulte un nuevo fondo de inversión, este deberá ajustarse a lo previsto en el Decreto 2555 de 2010 y demás normas que lo regulen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo Segundo: El procedimiento establecido en el presente artículo deberá ser aplicado en todos los casos de cambio de la sociedad administradora en que no medie la decisión de los inversionistas.

14.2. CESIÓN

La sociedad administradora podrá ceder la administración del fondo por decisión de la junta directiva, con sujeción a las reglas que se indican a continuación:

1. La cesión deberá ser autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
2. El cesionario debe anexar a la solicitud de autorización la documentación a que se refieren los numerales 3, 5 y 6 del artículo 3.1.1.3.2 del Decreto 2555 de 2010.
3. El cedente y el cesionario podrán tener naturaleza jurídica distinta.
4. Autorizada la cesión por la Superintendencia Financiera de Colombia, deberá informarse a los inversionistas participantes, en la forma prevista en el artículo 3.1.1.9.6 del decreto 2555 de 2010 para las modificaciones al reglamento.
5. Los inversionistas participantes deberán expresar su rechazo o aceptación dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de publicación del aviso de cesión. De no recibirse respuesta dentro del término fijado se entenderá

"Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO."

"Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades."

aceptada la cesión. Los inversionistas que manifiesten su desacuerdo con la cesión podrán solicitar ejercer el derecho de solicitar la redención de sus participaciones consagrado en el inciso tercero del artículo 3.1.1.9.6 del Decreto 2555 de 2010, sin que por este hecho se genere sanción ni penalidad de ningún tipo.

15. MODIFICACIONES AL REGLAMENTO

15.1. DERECHO DE RETIRO

Las reformas que se introduzcan en este reglamento deberán ser aprobadas previamente por la junta directiva de la sociedad administradora y enviadas a la Superintendencia Financiera de Colombia, de forma previa a su entrada en vigencia, la cual podrá solicitar en cualquier tiempo los ajustes que estime necesarios.

Cuando dichas reformas impliquen modificaciones o afectación de los derechos económicos de los inversionistas, deberán ser autorizadas previamente por la Superintendencia Financiera de Colombia. En este caso se deberá informar a los inversionistas mediante una publicación en el diario La República, así como mediante el envío de una comunicación dirigida a cada uno de los inversionistas, indicando las reformas que serán realizadas y la posibilidad que tienen de retirarse del FONDO en los términos que a continuación se indican. Dicha comunicación podrá ser enviada conjuntamente con el extracto o por correo electrónico a la dirección que los inversionistas hayan registrado en la sociedad administradora.

Con independencia de la modalidad del FONDO, los inversionistas que manifiesten formalmente a la sociedad administradora su desacuerdo con las modificaciones podrán solicitar la redención de sus participaciones sin que por este hecho se genere sanción ni penalidad de ningún tipo. Este derecho podrá ejercerse en un plazo máximo de un (1) mes contado a partir de la fecha del recibo efectivo de la comunicación a que se refiere el inciso anterior.

Los cambios que impliquen modificación o afectación de los derechos económicos de los inversionistas, sólo serán oponibles a dichos inversionistas una vez se venza el plazo establecido en el inciso anterior.

16. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Toda controversia o diferencia que surja entre los Inversionistas y la Sociedad Administradora en relación con la suscripción, interpretación, ejecución, cumplimiento, terminación o liquidación del presente Reglamento, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento que se sujetará al reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, de acuerdo con las siguientes reglas:

- a. El Tribunal de Arbitramento estará integrado por tres (3) árbitros designado por las partes de común acuerdo. En caso de que no fue posible, el árbitro será designado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, a solicitud de cualquiera de las partes;
- b. La organización se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá;
- c. El Tribunal decidirá en derecho;
- d. El Tribunal funcionará en la ciudad de Bogotá en el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de esta ciudad.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO."

"Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades."

ANEXO I: ADHESIÓN AL FONDO

Fecha: [XXX]
Adhesión No. [XXX]
Señores
[XXX]

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIA - INMOVAL DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN VIVIENDA

Gerente

[Nombre]

Sociedad Administradora Credicorp Capital Colombia S.A.

Bogotá DC

Referencia: FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIA INMOVAL DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN VIVIENDA

Adhesión al FONDO

Apreciados Señores:

El suscrito, [nombre del representante del inversionista], actuando en calidad de (representante legal/apoderado general/especial) de [nombre del inversionista], tal como consta en el (Certificado de existencia/representación legal/poder) que se adjunta a este documento, manifiesto a Credicorp Capital Colombia S.A. Sociedad Comisionista de Bolsa, en su calidad de Sociedad Administradora del FONDO Inmobiliario INMOVAL DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN VIVIENDA

[Nombre del inversionista] ha recibido de la Sociedad Administradora una copia del Reglamento y del Prospecto de Inversión del FONDO.

[Nombre del inversionista] ha leído y recibido una explicación clara y concreta sobre el plan de inversión del FONDO y de los riesgos inherentes al mismo, en particular sobre el hecho de que se trata de una inversión de Riesgo Alto, tal y como se define en el Reglamento.

[Nombre del inversionista] ha analizado con cuidado, detenimiento y diligencia el Reglamento y el Prospecto del FONDO, habiendo entendido la información y características del FONDO, reconociendo y aceptando que la inversión en el FONDO implica la asunción de un Riesgo Alto y en situaciones extremas puede significar pérdidas en el capital invertido y/o de los beneficios económicos esperados.

En consideración de lo anterior, de manera libre, consciente y voluntaria, [nombre del representante del inversionista], en la calidad mencionada en este documento, manifiesto que:

[Nombre del inversionista] se adhiere expresamente a los términos del Reglamento del FONDO Inmobiliario INMOVAL DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN VIVIENDA.

[Nombre del inversionista] se compromete a cumplir con lo dispuesto en el Reglamento y el Prospecto del FONDO, y [nombre del inversionista] se obliga en forma expresa, incondicional e irrevocable para con el FONDO a:

- Suscribir, en acto inmediatamente seguido a este documento de Adhesión, el Compromiso de inversión, mediante el cual [XXX] se compromete y obliga incondicional e irrevocablemente a desembolsar las sumas de dinero allí establecidas; y
- A cumplir con las Solicitudes de Capital que del Compromiso de Inversión y del Reglamento del FONDO se derivan.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO."

"Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades."

[Nombre del inversionista] reconoce que las obligaciones de la Sociedad Administradora son de medio y no de resultado, y, en esa medida, la inversión efectuada envuelve el riesgo de pérdida, inclusive del capital.

[Nombre del inversionista] manifiesta que es consciente del riesgo que está asumiendo con los Aportes que se compromete a realizar, y sabe que la rentabilidad del FONDO está sujeta a distintas variables que pueden afectar el desempeño de las inversiones mencionadas en el Numeral anterior.

[Nombre del inversionista] manifiesta expresamente que tiene conocimiento de los riesgos asociados a su inversión y ha asumido los compromisos aquí contenidos con base en la puesta a su disposición, la cual consideró suficiente para tomar una decisión de inversión informada. En consecuencia, [XXX] no podrá argumentar el desconocimiento de aspecto alguno del FONDO con el fin de no honrar los compromisos asumidos en virtud del presente documento.

Atentamente,

Nombre:

Documento de identificación:

(Representante/apoderado general/especial)

(Nombre o denominación del Inversionista)

Anexos: (Certificado de existencia y/o representación/poder

Acta de [XXX])

"Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO."

"Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades."

ANEXO II: COMPROMISO DE INVERSIÓN

Fecha: [XXX]

Señores

[XXX]

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIA INMOVAL DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN VIVIENDA

Familia _____

Gerente [Nombre]

Sociedad Administradora Credicorp Capital Colombia S.A.

Bogotá DC

Referencia: FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIA INMOVAL DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN VIVIENDA Compromiso de Inversión

Apreciados Señores:

El suscrito, [representante del inversionista], actuando en calidad de (representante legal/apoderado general/especial) de [inversionista], tal como consta en el (Certificado de existencia/representación legal/poder) que se adjunta a este documento, manifiesto, a través del presente documento, a Credicorp Capital Colombia S.A. Sociedad Comisionista de Bolsa (la "Sociedad Administradora"), en su calidad de administrador del FONDO (el "FONDO"), que:

Primero: Que [insertar inversionista] ha tenido conocimiento de la creación del FONDO.

Segundo: Que [insertar inversionista] ha analizado la información disponible sobre el FONDO, incluyendo el Reglamento y el Prospecto del mismo (la "Información"), y la encontró suficiente para tomar una decisión informada de inversión.

Tercero: Que la Información fue analizada y debatida por los órganos competentes de [insertar inversionista].

Cuarto: Que mediante resolución de [insertar órgano del inversionista] que consta en el acta No. [Insertar número del acta] del _____ cuyo extracto de la parte pertinente adjunto a la presente, el [insertar órgano del inversionista] aprobó la inversión de recursos en el FONDO, tal y como se señala más adelante en los compromisos que [insertar inversionista] adquiere.

Quinto: Que [insertar inversionista], declara y reconoce que la suscripción del presente documento constituye un compromiso en firme de aportar al FONDO la suma que más adelante se señala y por lo mismo el FONDO, a través de la Sociedad Administradora, podrán, en cualquier momento, hacer exigible este compromiso ejecutivamente contra [insertar inversionista], puesto que este documento contiene una obligación clara, expresa y exigible a cargo de [insertar inversionista].

Sexto: Que, con base en las anteriores consideraciones, [insertar inversionista] se obliga en forma expresa, incondicional e irrevocable para con el FONDO, a desembolsar la suma en Pesos de [Cifra] ([\$\$\$]), en adelante el Compromiso de Inversión, en los siguientes términos:

El anterior compromiso de inversión se desembolsará a través de llamados a capital que la Sociedad Administradora podrán efectuar por lo totalidad del monto comprometido o a través de llamados parciales hasta completar el monto comprometido.

Cada vez que la Sociedad Administradora efectúe una Solicitud o Llamado de Capital por el monto y en el plazo señalado que se establezca en el mencionado Llamado de Capital, [insertar inversionista] se obliga a efectuar los desembolsos solicitados. El desembolso será efectuado de acuerdo con las instrucciones específicas que para el efecto señale el Gerente en la Solicitud de Capital, conforme a lo dispuesto en el Reglamento y el Prospecto del FONDO.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO."

"Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades."

Séptimo: [Insertar inversionista] acepta, igualmente, que en caso de no hacer los desembolsos que se hagan mediante los Llamados de Capital en forma oportuna, se le apliquen las consecuencias y sanciones establecidas en el Reglamento del FONDO.

Octava: [Insertar inversionista] acepta expresamente que, de ocurrir el evento descrito en el Numeral anterior, Credicorp Capital Colombia S.A., en su calidad de Sociedad Administradora del FONDO, podrá declarar a [insertar inversionista] en mora por el simple vencimiento del término o plazo señalado en la Solicitud o Llamado de Capital mediante el cual se comunica la obligación de hacer el o los desembolsos a que [insertar inversionista] se ha obligado, y hasta la cantidad de recursos a que hace relación este Compromiso de Inversión. En consecuencia, [insertar inversionista] es consciente que la Sociedad Administradora podrá iniciar un proceso para ejecutar las sanciones previstas en el Reglamento del FONDO, dado que este documento presta mérito ejecutivo.

Novena: [Insertar inversionista] se compromete en firme, incondicional e irrevocablemente a cumplir con el Reglamento del FONDO y los demás documentos que se expidan.

Décimo: [Insertar inversionista] manifiesta que es consciente del riesgo que está asumiendo con los Aportes que se compromete a realizar, y sabe que la rentabilidad del FONDO - está sujeta a distintas variables.

Undécimo: [Insertar inversionista] manifiesta expresamente que tiene conocimiento de los riesgos asociados a su inversión y ha asumido los compromisos aquí contenidos con base en la Información, la cual consideró suficiente para tomar una decisión de inversión informada. En consecuencia, [insertar inversionista] no podrá argumentar el desconocimiento de aspecto alguno del FONDO con el fin de no honrar los compromisos asumidos en virtud del presente documento.

Atentamente,

Nombre:

Documento de identificación:

(Representante/apoderado general/especial)

(Nombre o denominación del Inversionista)

Anexos: (Certificado de existencia y/o representación/poder)

Acta de [XXX]

"Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO."

"Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades."

ANEXO III: SOLICITUD DE CAPITAL

Fecha: [XXX]
Señor
[XXX]
Cargo/Calidad: Representante legal/apoderado [XXX]
Dirección [XXX]
E-mail [XXX]
Ciudad [XXX]

Referencia: FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIA INMOVAL DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN VIVIENDA
Solicitud de Capital

Apreciados Señores:

En mi calidad de Gerente del FONDO Inmobiliario INMOVAL DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN VIVIENDA y en atención al Compromiso de Inversión suscrito por ustedes mediante el cual [XXX] (el Inversionista) se comprometió irrevocablemente a hacer Aportes al FONDO en desarrollo de las Solicitudes de Capital a que se refiere la Cláusula 5.5 del Reglamento del FONDO, con el presente escrito solicitamos que atienda la presente Solicitud de Capital, de acuerdo con los siguientes términos:

Monto Solicitado: La suma de [XXX] (cantidad en letras) Pesos Moneda Legal colombiana.

Cuenta para el Desembolso: La anterior suma de dinero deberá ser depositada/transferida a la cuenta corriente número [XXX] del Banco [XXX], sucursal [XXX], abierta a nombre de la Sociedad Administradora.

Fecha para realizar el Desembolso: La suma de dinero en Pesos indicada en el numeral 1a anterior deberá ser depositada/transferida el [XXX] de [XXX] de 200[XXX].

Finalmente, cabe advertir que la no atención oportuna de esta Solicitud de Capital tendrá las consecuencias y sanciones establecidas en las Cláusulas 5.5.2 y 5.5.3 del Reglamento del FONDO.

Credicorp Capital Colombia S.A., en su calidad de Sociedad Administradora del FONDO lo declarará en mora por el simple vencimiento del término o plazo señalado en esta Solicitud de Capital, y podrá iniciar un proceso para ejecutar la sanción a que hace relación la Cláusula 5.5.3 del Reglamento del FONDO, dado que este documento presta mérito ejecutivo.

Atentamente,

(Nombre del Gerente del FONDO)
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIA INMOVAL DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN VIVIENDA
Credicorp Capital Colombia S.A.
Comisionista de Bolsa

"Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO."

"Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades."

"Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO."

"Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades."

ANEXO IV: CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ DE INVERSIONES**Perfil de los miembros independientes del Comité de Inversiones:**

Los miembros independientes del Comité de Inversiones serán personas naturales elegidas por la Sociedad Administradora, que cumplieran con los requisitos de idoneidad técnica y conocimiento suficiente a saber:

Que el candidato acredite una experiencia de por lo menos cinco (5) años en la gestión de fondos de inversión colectiva, vehículos de inversión, fondos fiduciarios, fondos inmobiliarios o en la administración de los activos susceptibles de inversión del FONDO.

Que el candidato posea un título universitario en el nivel de especialización, en las áreas de finanzas, administración de empresas, ingeniería industrial, economía y/o afines.

Perfil de los miembros internos del Comité de Inversiones:

Los miembros ejecutivos del Comité de Inversiones serán personas con un cargo dentro del nivel directivo de la organización, experiencia mínima de cinco años en el sector financiero, en Colombia y/o en el exterior.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del FONDO relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO."

"Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades."